

OULUN KAUPUNGIN OMAKOTITONTTIKYSYNTÄ

Omakotitonttien kysyntäennuste 2017–2021

Kari Viik

Opinnäytetyö
Tekniikka ja liikenne
Alueiden käytön suunnittelun koulutusohjelma
Insinööri (ylempi AMK)

2017

Alueiden käytön suunnittelu
Insinööri YAMK

Tekijä	Kari Viik	Vuosi	2017
Ohjaaja	Aune Rummukainen		
Toimeksiantaja	Oulun kaupunki		
Työn nimi	Oulun kaupungin omakotitontti kysyntä, omakotitonttien kysyntäennuste 2017–2021		
Sivu- ja liitemäärä	60 + 14		

Oulun kaupungin väkiluku ylitti 200 000 asukkaan rajan syyskuussa 2016 ja kaupunki kasvaa noin 2500 asukkaan vuosivauhtia. Kaupunki haluaa pitää alueen asuntomarkkinat toimivina niin, ettei asuntojen niukkuus aiheuta paineita asuntojen hintoihin. Oulun nuoresta väestöstä johtuen omakotitalo- ja omakotitonttimarkkinoiden toimivuus on tärkeää.

Tällä opinnäytetyöllä pyrittiin saamaan lähtötietoa kaupungin omakotitonttien luovutusten määriin vuosille 2017 – 2021. Kaupunki laatii maankäytön toteuttamisohjelman joka toinen vuosi ja siinä määritellään mm. vuosittaiset tontinluovutustavoitteet. Tämän työn tuloksia hyödynnetään vuonna 2017 poliittiseen päätöksentekoon vietävän maankäytön toteuttamisohjelman valmistelussa.

Tarkoituksena oli selvittää omakotitaloon liittyviä valintaperusteita asumismuotona ja mitkä tekijät vaikuttivat asuinpaikan valintaan. Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena, jonka kohderyhmänä olivat vuosina 2014–2016 uuteen omakotitaloon muuttaneet Iin, Kempeleen, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulun ja Tyrnävän kunnissa. Kyselyyn osallistuneet olivat hankkineet itse tontin ja rakentaneet/rakennuttaneet siihen omakotitalon tai vaihtoehtoisesti he olivat ostaneet valmiin uuden omakotitalon rakennusliikkeeltä.

Tarkoituksena oli selvittää mitä Oulun omakotitontti markkinoilla tapahtui 2010 – 2016, millaisia olivat Oulun seudulla asuvien asumistoiveet sekä miten omakotitonttien kysyntä kehittyi Oulun kaupungissa vuosina 2017–2021.

Kyselytutkimuksen perusteella voidaan todeta, että omakotitalo asumismuotona kiinnostaa edelleen ja lähivuosina ei ole odotettavissa radikaalia muutosta omakotitonttien kysynnässä.

Asiasanat omakotitalo, omakotitontti, Oulun kaupunki, tontinluovutus

School of Natural Resources and
the Environment
Degree Programme In Landscape
Management

Author	Kari Viik	Year	2017
Supervisor	Aune Rummukainen		
Commissioned by	City of Oulu		
Subject of thesis	Demand of detached house lots in City of Oulu, prediction of detached house lots 2017-2021		
Number of pages	60 + 14		

The City of Oulu's population exceeded the limit of 200 000 inhabitants in September 2016 and the population grows in number annually by about 2500 inhabitants. In Oulu the aim is to keep the property market functional so that the scarcity of housing does not cause pressure to the property prices. Due to the young population of Oulu, the functionality of detached houses and house lot markets is important.

This thesis aimed to get initial data of the City of Oulu's detached house lot transfers for the period 2017 – 2021. Oulu draws up a land use implementation programme every other year and there is among other things specified annual target for lot transfers. The results of this thesis are utilized in preparation of the land use implementation programme to be used in political decision-making in the City of Oulu in 2017.

The intention of this study was to find out the criteria which contributed to the selection of a detached house as a form of dwelling and the factors which contributed to the selection of the place of residence. The research was conducted by questionnaire survey and it was aimed to people who have moved to a new detached house between 2014 and 2016 in the municipalities of Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu and Tyrnävä. The survey participants have obtained their own lot, and either built a house by themselves or used a building contractor. Alternatively, they may have bought a finished new house from a construction company.

The intention was to find out what happened in the Oulu detached house lot markets in the years 2010 - 2016, what were Oulu region's resident's ideal housing options, as well as how the demand for detached house lots is estimated to develop in Oulu in years 2017 - 2021.

On the basis of the survey, it can be concluded that in the next few years, detached houses will continue to attract as a living form and radical changes in the demand for detached house lots cannot be expected.

Key words City of Oulu, detached house, detached house lot, lot transfer

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	KUNNAN MAAPOLITIikka TONTINLUOVUTUKSEN TAUSTALLA	4
2.1	Maa hyödykkeenä	4
2.2	Maamarkkinat ja vapaat markkinat	4
2.3	Kunnan maapolitiikka	5
2.4	Maanluovutuspolitiikka	8
2.5	Tonttien markkinointi	10
3	OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUS OULUN KAUPUNGISSA	12
3.1	Tontinluovutuksen taustaa	12
3.2	Tontinluovutusperusteet 2006 - 2016	14
3.3	Tontinluovutusperusteet nykyään	16
3.4	Omakotitonttimarkkinat Oulussa 2010 – 2016	18
3.4.1	<i>Taustaa</i>	<i>18</i>
3.4.2	<i>Tontin luovutustilastot</i>	<i>18</i>
3.4.3	<i>Tontinluovutuksen tavoitteet</i>	<i>22</i>
3.5	Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset ja maankäytön toteuttamisohjelma	22
3.6	Kuntien yhdistyminen vuonna 2013	24
3.7	Oulun kaupungin ja Oulun seudun väestökehitys	26
4	KYSELYTUTKIMUS	29
4.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	29
4.2	Tutkimusmenetelmän valinta	29
4.3	Kyselyn rakenne	32
4.4	Kyselyn tulokset	33

4.5 Vastausten analysointia	33
4.5.1 Taustatietoja vastaajista.....	33
4.5.2 Asumismuodot	36
4.5.3 Asuinpaikan valintaan vaikuttavat tekijät.....	44
4.5.4 Avoimet vastaukset.....	46
5 POHDINTA	51
6 LÄHTEET	53
LIITTEET	54

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Vapaiden markkinoiden ja maamarkkinoiden vertailu.....	5
Taulukko 2. Kunnan maapolitiikan pääosat	7
Taulukko 3. Tontinluovutustapojen edut ja haitat osapuolten kannalta	9
Taulukko 4. Määräaikaisiin hakuihin 2010 – 2016 saapuneet hakemukset	19
Taulukko 5. Määräaikaisissa hauissa 2010 – 2016 tontin saaneet	20
Taulukko 6. Määräaikaisten hakujen 2010 – 2016 haettavana olleet tontit.....	21
Taulukko 7. Luovutettujen tonttien kokonaismäärät Oulussa 2010–2016	21
Taulukko 8. VRK:lta saatujen yhteystietojen lukumäärät	30
Taulukko 9. VRK:n poimimat ja luovuttamat tiedot.....	31
Taulukko 10. Otosryhmät ja vastaajamäärät.....	32
Taulukko 11. Taustatietoja vastaajista	35
Taulukko 12. Vastaajien ja heidän puolisoidensa työssäkäynti.....	36
Taulukko 13. Vastaajien edelliset asumismuodot	37
Taulukko 14. Vastaajien nykyisen omakotitalon hankinta tapa	37
Taulukko 15. Omakotitalojen keskihinnat.....	38
Taulukko 16. Tontin hankintatapa kunnittain.....	38
Taulukko 17. Tietoja omakotitalon hankinnasta	43
Taulukko 18. Syitä muista kunnista tontin etsimiseen.....	43

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Alueliitokset Oulussa vuosina 1605–2009.....	12
Kuvio 2. Oulun kaupungin tontinluovutuksen vuosikello	13
Kuvio 3. Myytävien omakotitonttien luovutusperusteet 2006 alkaen	15
Kuvio 4. Vuokrattavien omakotitonttien luovutusperusteet 2006 alkaen	15
Kuvio 5. Omakotitonttien luovutusperusteet 2016 alkaen	17
Kuvio 6. Vuonna 2013 yhdistyneet kunnat.....	24
Kuvio 7. Väkiluku Oulussa ja Oulun seudulla 1980–2014 sekä ennuste vuoteen 2040.....	27
Kuvio 8. Oulun seudun väkiluvun kehitys kunnittain 1990–2016	28
Kuvio 9. Omakotitalokyselyssä mukana olleet kunnat	30
Kuvio 10. Oulussa omakotitontin kunnalta ostaneet	41
Kuvio 11. Oulussa omakotitontin yksityiseltä ostaneet.....	42
Kuvio 12. Oulussa omakotitontin kunnalta vuokranneet	42
Kuvio 13. Eri ominaisuuksien vaikutus asuinpaikan sijainnin valintaan.....	44

ALKUSANAT

Haluan kiittää työnantajaani Oulun kaupunkia tämän opinnäytetyön mahdollistamisesta ja myönteisestä suhtautumisesta jatko-opiskeluun työn ohessa. Omassa organisaatiossani, Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluissa, haluan kiittää yksikön päällikköä kaupungingeodeetti Kaija Puhakkaa. Häneltä oli heti idea opinnäytetyölle aiheesta, kun kävin ensimmäisen kerran puhumassa kiinnostuksestani lähteä jatko-opiskelemaan ja mahdollisesta opinnäytetyön aiheen tarpeesta. Hänen ehdottamansa aihe sopi hyvin minun nykyiseen työkuvaani ja näin ollen olen voinut käyttää oppimaani hyväksi omassa työssä. Hän myös kokosi ammattitaitoisen ohjausryhmän työlleni, jolle kuuluu myös kiitos tämän työn onnistumisesta. Ohjausryhmään kuuluivat hänen lisäseen asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen ja tontti-insinööri Veikko Lehtinen sekä Oulun kaupungin konsernipalveluista erityisasiantuntija Kari Räisänen.

Yhtäläinen kiitos kuuluu meidän työyhteisön jäsenille, joista on ollut apua matkan varrella. Pienetkin asiat ja ajatukset voivat edesauttaa kokonaisuuden saavuttamisessa. Toivon että opinnäytetyötäni voidaan hyödyntää työssämme.

1 JOHDANTO

Tarve tälle opinnäytetyölle kumpuaa käytännöstä: Oulun kaupungin päättäjät tarvitsevat ajantasaista tutkimustietoa asunto- ja maapoliittisen päätöksenteonsa tueksi. 1990-luvulta jatkunut väestönkasvu ja runsas tonttikysyntä aiheuttavat tonttipolitiikalle paineita, joiden helpottamiseen tämä opinnäytetyö osallistuu.

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää omakotitaloon liittyviä valintaperusteita niin asumismuotona kuin siinä, mitkä tekijät vaikuttivat asuinpaikan valintaan. Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena, jonka kohderyhmänä olivat vuosina 2014–2016 uuteen omakotitaloon muuttaneet Iin, Kempeleen, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulun ja Tyrnävän kunnissa. Kyselyyn osallistuneet ovat joko hankkineet itse tontin ja rakentaneet/rakennuttaneet siihen omakotitalon tai vaihtoehtoisesti he ovat ostaneet valmiin uuden omakotitalon rakennusliikkeeltä.

Kyselyn tavoitteena on arvioida Oulun kaupungin omakotitonttikysyntää vuosina 2017–2021. Opinnäytetyön keskeiset tutkimuskohteet voidaan muotoilla seuraavasti:

1. Mitä on tapahtunut Oulun kaupungin omakotimarkkinoilla vuosina 2010–2016?
 - Mikä on ollut omakotitonttien kysyntä Oulun kaupungissa vuosina 2010–2016?
 - Kuinka suuri osa hakijoista on saanut tontin toisin sanoen kuinka paljon tontteja on ollut jaossa?
 - Miten Oulun seudun monikuntaliitos vuonna 2013 vaikutti markkinoihin?

2. Millaisia ovat Oulun seudulla asuvien asumistoiveet?

- Ovatko tontinhakuikäiset kiinnostuneita omakotiasumisesta?
- Millä Oulun seudun kunnan asuinalueella tontinhakuikäiset mieluiten asuisivat?
- Ovatko tontinhakuikäiset aidosti halukkaita muuttamaan Oulun kehyskuntiin vai muutetaanko niihin, koska ei saada tonttia Oulusta?

3. Miten omakotitonttien kysyntä kehittyy Oulun kaupungissa vuosina 2017–2021?

- Mitkä tekijät vaikuttavat omakotitonttien kysyntään?
- Mihin suuntaan ja kuinka jyrkästi tonttikysyntä muuttuu vuosina 2017–2021, vai pysyykö se kenties ennallaan?

On syytä huomata, että tarkoituksena ei ole ennustaa koko asuntokysyntää eikä selvittää asuinalueiden kiinnostavuutta yleensä. Selvitys koskee ainoastaan rakentamattomien omakotitonttien kysyntää. Kyselyn otosryhmää ei rajata sillä, että asuuko asemakaavoitetulla alueella vai sen ulkopuolella. Oulun kaupungin omakotitonttien kysynnän kehitystä pohdittaessa tarkastellaan vain asemakaavoitettuja omakotitontteja ja niiden ominaisuuksia.

Oulun seudulla tapahtui iso kuntaliitos vuonna 2013 Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii yhdistyivät ja muodostivat uuden kunnan nimeltä Oulu. Tästä seurasi merkittävä toimintaympäristön muutos, jolla oli vaikutusta maankäytön suunnitteluun ja -toteuttamiseen. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan miten kuntaliitos on vaikuttanut tonttien kysyntään liittyneiden kuntien alueilla.

Oulun kaupungin väkiluku ylitti 200 000 asukkaan rajan syyskuussa 2016 ja kaupunki kasvaa noin 2500 asukkaan vuosivauhtia. Kaupunki haluaa pitää alueen asuntomarkkinat toimivina niin, ettei asuntojen niukkuus aiheuta paineita asuntojen hintoihin. Oulun nuoresta väestöstä johtuen omakotitalojen ja tonttien markkinoiden toimivuus on tärkeää.

Tällä opinnäytetyöllä pyritään myös saamaan lähtötietoa kaupungin omakotitonttien luovutusten määriin vuosille 2017 – 2021. Kaupunki laatii maankäytön toteuttamisohjelman joka toinen vuosi ja siinä määritellään muun muassa vuosittaiset tontinluovutustavoitteet. Tämän työn tuloksia hyödynnetään vuonna 2017 poliittiseen päätöksentekoon vietävän maankäytön toteuttamisohjelman valmistelussa.

2 KUNNAN MAAPOLITIIKKA TONTINLUOVUTUKSEN TAUSTALLA

2.1 Maa hyödykkeenä

Maa on hyödyke, joka erityisominaisuuksiensa johdosta eroaa tavanomaisista hyödykkeistä. Se on määrältään rajallista, sillä sitä ei voi valmistaa kuten sarjatuotteita. Tosin maata on vallattu merestä, mutta sekään ei ole varsinaista uuden valmistamista. Rakennus- ja tonttimaan lisääminen ei ole myöskään suoranaista uuden valmistamista, vaan yleensä se on maa-alueen kaavallista käyttötarkoituksen muuttamista. Maa on kestoaltaan ikuista ja sen uskotaan säilyttävänsä arvonsa hyvin ja se on myös välttämätöntä kaikelle toiminnalle. Maata ei voi korvata muulla hyödykkeellä. Maa on paikkaan sidottu ja sellaisena muun muassa altis ympäristön vaikutuksille. Tämä voi merkitä sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia. (Virtanen 2000, 14–15.)

Maamarkkinat ovat paikkakuntakohtaisia. Se merkitsee muun muassa sitä, että hintatasot vaihtelevat huomattavasti samankaltaistenkin paikkakuntien kesken. Sana ”paikkakunta” on tässä tulkittava oikeastaan ”markkina-alueeksi”, joka koostuu kunnan osasta tai useammasta kunnasta. Maamarkkinoita säädellään yhteiskunnan toimin kuten esimerkiksi kaavoitus rajoittaa hyvin pitkälle, kuka voi myydä minkälaisia tontteja ja mistä niitä voidaan myydä. Lisäksi maakaupat ovat yksilöiden kannalta suuria ja harvinaisia, mikä merkitsee, että maakauppojen tekijät ovat usein amatöörejä, he eivät tunne markkinatilannetta lainkaan samalla tavalla kuin ostaessaan jokapäiväisiä hyödykkeitä. Kuitenkin kyseessä ovat useimpien kannalta suurimmat kaupat, joita he yleensä elämänsä aikana tekevät. (Virtanen 2000, 16.)

2.2 Maamarkkinat ja vapaat markkinat

Tehokkaasti toimivilla niin sanotuilla vapailla markkinoilla on tiettyjä ominaisuuksia, joita usein kutsutaan myös niin sanotun täydellisen kilpailun edellytyksiksi. Jotta maamarkkinoiden poikkeuksellinen luonne tulisi selväksi, seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 1 on vertailtu vapaita markkinoita ja maamarkkinoita. (Virtanen 2000, 17.)

Taulukko 1. Vapaiden markkinoiden ja maamarkkinoiden vertailu (Virtanen 2000, 17.)

TEHOKKAAT VAPAAT MARKKINAT	MAAMARKKINAT
a) Markkinoilla on lukuisia myyjiä ja ostajia niin, että yksittäisellä ostajalla tai myyjällä ei ole vaikutusta markkinahintaan	a) Maamarkkinoilla on yleensä harvoja myyjiä ja ostajia samanaikaisesti. Usein myyjillä on monopoli - tai oligopoliasema.
b) Kaupattava tuote on homogeeninen (tasalaatuinen) niin, että yksi yksikkö on täysin korvattavissa toisella.	b) Kaupattava tuote on epähomogeeninen. Kukin maa-alue on ainutlaatuinen ja paikkaan sidottu. Korvausmahdollisuus niukka.
c) Ostajille ja myyjillä on täydellinen tieto vallitsevista hinnoista ja tarjouksista ja täysi vapaus päättää mitä ostavat tai myyvät.	c) Ostajilla ja myyjillä on usein puutteellinen tieto maksetuista hinnoista ja niiden suhteesta kohteen laatuun ja sijaintiin.
d) Kaikilla on vapaa pääsy markkinoille niin myyjinä kuin ostajina. Samoin vapaus poistua markkinoilta.	d) Markkinoille pääsy on rajoitettua. Esteet ovat mm. fyysisiä (kiinteä sijainti) sekä hallinnollisia (esim. kaavoitus)
e) Hinnat ovat melko tasaisia, kiinteitä ja kohtuullisia, tiettyyn tasapainoasemaan hakeutuvia.	e) Hinnat vaihtelevat suuresti ja pyrkivät jatkuvasti kohoamaan.
f) Markkinat säätelevät itseään, usein organisoidusti (pörssit).	f) Julkinen valta sääntelee markkinoita eri tavoin. Yhteistä markkinapaikkaa ("pörssiä") ei ole.

Maamarkkinoille pääsyä rajoittavat muun muassa maanomistussuhteet, myyjinä voivat olla vain maanomistajat. Muut myyntihalukkaat eivät voi valmistaa lisää maata. Maata ei voi aina myydä haluttuina palasina (ainakaan rakennustarkoituksiin), vaan on otettava huomioon kaavat ja muut mahdolliset rajoitukset. Kaupungissa on suuri ja kalliskin tontti ostettavana markkinoilla yhtenä kokonaisuutena. (Virtanen 2000, 17.)

2.3 Kunnan maapolitiikka

Mitä on maapolitiikka? Kuntaliiton määritelmän mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Maapolitiikan ja kaavoituksen yhteisenä tavoitteena on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä haluttuun suuntaan. Kunta ratkaisee päätöksillään yhdyskuntarakenteen kehittymisen suunnan, laadun ja kustannukset. Maapolitiikan alaan kuuluvat

kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät toimet. (Kuntaliitto 2017)

Kuntien maapolitiikalla on kiinteä liityntä myös etiikkaan eli moraalifilosofiaan. Tässäkin yhteydessä joudutaan siis harkitsemaan sitä, mikä on hyvää tai oikein ja mikä taas pahaa ja väärin. Näitä pohdintoja joutuvat tekemään ennen kaikkea asioita valmistelevat virkamiehet sekä poliittiset päättäjät. Kun päättäjät edustavat kuntalaisia, tulisi heidän päätöksissään heijastua myös kyseisessä yhteisössä vallitsevat eettiset arvot. Yleinen yhteiskuntamoraali havahtuu usein rakennusmaan eli tonttien hintojen nousun yhteydessä. Kun asuminen kuuluu ihmisen perustarpeisiin, se tulisi saada kohtuuhintaiseksi. (Virtanen 2000, 18.)

Oulun kaupungin maapoliittisessa linjauksessa on määritelty, että niiden keskeinen päämäärä on sitouttaa virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittiset linjaukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Se on julkinen asiakirja, josta saa informaatiota kaupungin harjoittamasta maapolitiikasta. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014,3.)

Maapolitiikka ja yleiskaavoitus ovat strategisen suunnittelun välineitä, jotka saavat tavoitteensa osin kuntasuunnittelusta. Maapolitiikan, yleiskaavoituksen, asunto- ja elinkeinopolitiikan sekä muun kuntasuunnittelun vuorovaikutuksella varmistetaan kunnan strategisen suunnittelun onnistuminen. Maankäyttöä suunnitellaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisilla kaavoilla. Kaavojen mukaisia maankäyttöratkaisuja toteutetaan käyttämällä maapoliittisia toteuttavia keinoja. (Kuntaliitto 2017)

Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta 2 käy ilmi tarkemmin kunnan maapolitiikan pääosat. Pääosia on neljä ja ne ovat:

- maanhankintapolitiikka
- maanluovutuspolitiikka
- suhde kaavoitukseen
- muut maapoliittiset tehtävät

(Virtanen 2000, 29.)

Taulukko 2. Kunnan maapolitiikan pääosat (Virtanen 2000, 29)

KUNNAN MAAPOLITIIKKA			
MAANHANKINTA-POLITIIKKA	MAANLUOVUTUS-POLITIIKKA	SUHDE KAAVOITUKSEEN	MUUT MAAPOLIITTISET TEHTÄVÄT
<ul style="list-style-type: none"> • hankintatavat: <ul style="list-style-type: none"> - vapaaehtoiset kaupat - lunastus • asenteet hankintaan: <ul style="list-style-type: none"> - aktiivisuus/passiivisuus - johdonmukaisuus/sattumanvaraisuus - pitkä/lyhyt aikaväli • hankintojen ajoitus 	<ul style="list-style-type: none"> • luovutustavat: <ul style="list-style-type: none"> - myynti - vuokraus • hinnoittelu: <ul style="list-style-type: none"> - käypä hinta - harkinnanvarainen hinta - huutokauppahinta - "omakustannus"- hinta" • tontinsaajien valinta • keinottelun esto • suhde kunnan kehittämiss politiikkaan • markkinointi • kaavataloudelliset kysymykset 	<ul style="list-style-type: none"> • kaavoitettavan maan omistussuhteet: <ul style="list-style-type: none"> - yksityinen maa - kunnan maa - aluerakentajan maa - sekalinja • kaavoituksen laajuus: <ul style="list-style-type: none"> - runsas - suppea • rakentamiskiellot ja - rajoitukset 	<ul style="list-style-type: none"> • rakentamis-kehotukset • etuostoasiat • ulkoilureittiasiat • vesialueiden hoito • tilapäiset aluevuokraukset • kunnan maanomistusrekisteri • kunnan sisäiset maanvuokrat • yms.

Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset sisältävät maanhankintaan, tontin luovutukseen, maankäytösopimukseen ja kaavojen toteuttamisen liittyvää ohjeistusta. Linjausten tavoitteena on jatkaa aktiivista maapolitiikkaa ja säilyttää maapoliittinen ohjausvalta kaupungilla. Maapoliittisilla toimenpiteillä varmistetaan yleiskaavan toteutumista. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 8.)

Kaupungin maanomistus ja maanhankinta aikaisempaa laajemmilla ja kehittyvillä alueilla on välttämätöntä erityisesti kaupunkitalouden näkökulmasta. Kaupungin maanomistus helpottaa ja nopeuttaa asemakaavojen laatimista ja varmistaa hyvän yhdyskuntarakenteen muodostumisen. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 8.)

Oulun maapoliittiset linjaukset -asiakirjassa kokonaisuutta tarkastellaan myös lisääntyneiden kaupunginosien ja kylien kehittymisen lähtökohdista. Uudistuneilla linjauksilla vahvistetaan yhteen liittyneiden kuntien yhdistymissopimukseen kirjattua elinvoiman säilymisen tavoitetta. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 8.)

2.4 Maanluovutuspolitiikka

Kunnan tulee kaavoittaa tontteja, jotka sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavat kysyntää. Kunnan tulee myös varmistaa luovuttamiensa tonttien rakentamiskelpoisuus. Tontteja luovutetaan rakennettavaksi myymällä tai vuokraamalla. Hinnoitteluun vaikuttaa usein tontin etäisyys keskustasta. Kuntien tontinluovutuksen toimintatavat vaihtelevat muun muassa kunnan taloudellisen tilanteen mukaan. Tontin luovuttaminen vuokraamalla tuo kunnalle jatkuvia vuokratuloja ja mahdollinen arvonnousu jää kunnalle. Lisäksi rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisvaiheessa. Joissakin kunnissa vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi tietyn ajanjakson aikana. Usein kunta valitsee tonttien myymisen talouden tasapainottamiseksi lyhyellä tähtäimellä. Huonoina aikoina, kun tontinmyynti tyrehtyy, vuokratulot voivat kuitenkin lisääntyä. (Takalo-Eskola 2005, 27.)

Tontinluovutusehdoilla kunta voi edistää hyvää rakennussuunnittelua ja rakentamisen laatua. Tuleva asukas saa usein valita, ostaako vai vuokraako omakotitontin kunnalta. Tonttien saajien valintamenettely vaihtelee kunnittain. Käytettyjä valintatapoja ovat esimerkiksi hakijoiden sosiaaliset perusteet, tonttien arvonta tai huutokauppa. Valittaessa tontinsaajia tärkeintä olisi monipuolisuus. Yhtälailla tärkeää on myös hakumenettelyn avoimuus. Tällöin olisi hyvä, että asuntotutunnossa olisi valikoimaa ja asukkaiden ikäpyramidi olisi ”terve”. (Takalo-Eskola 2005, 27.)

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 3 on vertailtu tontinluovutustapojen etuja ja haittoja osapuolten kannalta tarkastellen. On selvää, että myynnin ja vuokrauksen edut ja haitat ovat jonkin verran erilaisia kunnalle ja tontin ostajalle tai vuokraajalle (Virtanen 2000, 39)

Taulukko 3. Tontinluovutustapojen edut ja haitat osapuolten kannalta (Virtanen 2000, 40)

Tontinluovutustapojen edut ja haitat osapuolten kannalta	
TONTINVUOKRAUKSEN EDUT (+) JA HAITAT (-)	
Kunnan kannalta	Vuokralaisen kannalta
<ul style="list-style-type: none"> + ansioton arvonnousun saadaan turvatuksi kunnalle suurelta osin. + vuokrasopimukseen voidaan liittää ehtoja, jotka tukevat kaavan toteuttamista. + tontinvuokrauksella saattaa olla edullinen vaikutus asuntojen vuokratasoon. + vuokrauksessa on helpompi estää keinottelu. + edullinen vaikutus hintatasoon yleisillä tonttimarkkinoilla. + vuokraus tuo tasaista tuloa myös lama-aikoina, jolloin myynti tyrehtyy + vuokraus helpottaa alueen saneerausta vuokrakauden päätyttyä. - tontilla olevia rakennuksia hoidetaan ehkä huonommin ainakin vuokrakauden lopulla. - tulot kertyvät hitaasti (ellei käytetä erityisiä vuokranmaksuehtoja). - lainsäädännöllä on vuokralaisen etuja turvattu ehkä liioitellustikin (lunastusoikeus tai vuokrauksen lakisääteinen jatkaminen) 	<ul style="list-style-type: none"> + rakentajien ei tarvitse sitoa tonttiin huomattavia varoja heti alku vaiheessa. + verorasitus on pienempi. - uhkaava tontin menetys vuokrakauden lopussa. - sopimuksessa voi olla kiusalliselta tuntuvia ehtoja. - kiinteistön luottokelpoisuus pienempi kuin omistustontilla (ainakin vuokrakauden lopulla). - puuttuu omistamiseen liittyvä psykologinen tyydytystekijä. - kiinteistön edullinen myynti voi olla vaikeaa vuokrakauden loppupuolella. - vuokralainen ei hyödy maan ansiottomasta arvonnoususta (yhtä paljon kuin omistaja). - mahdollinen vuokran korotus vuokrakauden loputtua.
TONTINMYYNIN EDUT (+) JA HAITAT (-)	
Kunnan kannalta	Ostajan kannalta
<ul style="list-style-type: none"> + kunta saa nopeasti kokoon pääomia uusiin ostoihin. - kunta menettää arvonnousun huomattavalta osalta. - asemakaavalliset järjestelyt voivat tulla hankalammiksi ja kalliimmiksi. - kauppakirjaan ei voi sisällyttää sellaisia erityisehtoja kuin vuokrasopimukseen. - myynti voi luoda edellytyksiä myöhemmälle kiinteistö keinottelulle. 	<ul style="list-style-type: none"> + ansioton arvonnousu tulee suurelta osin ostajan hyväksi. + varmuus jatkuvasta hallinnasta ja psykologinen tyydytys. + hyvä luottokelpoisuus. + kiinteistön myynti helppoa joka vaiheessa. - rahoitus voi rakentamisen alkuvaiheessa olla raskasta. - omistustontista on maksettava veroa enemmän kuin vuokratontista.

Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaiselle asumiselle. Kohtuuhintainen asuminen on vetovoimatekijä ja se edesauttaa kaupungin kasvua. Oulu voi hillitä asumisen kustannusten nousua luovuttamalla asuntotontteja kysyntää vastaavasti, kohtuullisella hinnalla ja mahdollistamalla usean rakennusalan yrityksen toiminta asuntorakentamisessa.

Maan vuokraaminen säilytetään tonttien pääasiallisena luovutusmuotona, koska sillä tavalla edistetään parhaiten rakentamista. Rakentajan ei tällöin tarvitse si-

toa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa. Oulun kaupungin maanvuokratulo oli vuonna 2016 noin 31 miljoonaa euroa. Vuokratulo on kaupungille varma, ennakoitava tulo, joka ei ole suhdanneherkkä. Vuokraaminen tuo kaupungin kasvuun ja sen vaatimiin toimenpiteisiin pitkäjänteisyyttä tulon jakautuessa useammalle vuosikymmenelle.

Tontit tulee luovuttaa suunnitelmallisesti kahden vuoden välein tarkistettavan maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Maankäytön toteuttamisohjelma sisältää kaupungin asuntotuotannon, kunnallistekniikan rakentamisen, palveluinvestointien ja kaavoituksen ohjelman. Maankäytön toteuttamisohjelma takaa siten tontinluovutuksen yhteensovittamisen kunnallistekniikan ja palvelurakentamisen kanssa. Suunnitelmallisella tontinluovutuksella on mahdollistettu noin 1800 asunnon valmistuminen vuosittain Ouluun.

2.5 Tonttien markkinointi

Tonttien markkinointitarve vaihtelee maan eri osissa hyvin paljon. Kasvukeskuksissa ja niiden kehysalueilla asuntotonttien varsinaista markkinointitarvetta ei juuri ole. Ilmoitukset tonttien hakuajoista paikallislehdessä ja internetissä ovat riittäviä toimenpiteitä. Uusia asuntoalueita avattaessa saattaa olla tarvetta tehdä erityisiä toimenpiteitä ensimmäisten tonttien rakentumisen edistämiseksi. (Kuntaliitto 2017)

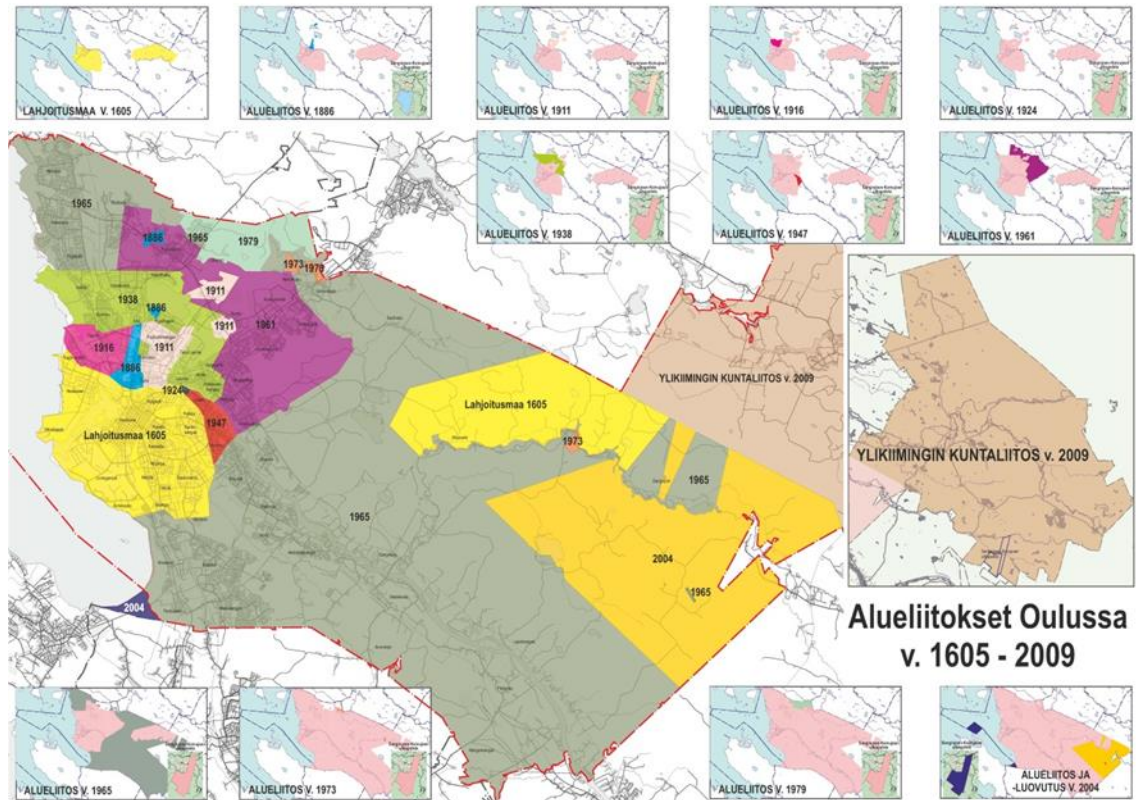
Paikan markkinointia on nykymuodossaan harjoitettu vasta alle kymmenen vuotta. Paikan markkinoinnin aikaisempi kehitysvaihe ”paikan myyminen” oli yksipuolista valmiin paikan tuote- ja palvelupaketin tarjoamista. Uudessa paikan markkinoinnissa otetaan asiakkaiden tarpeet mukaan jo heti alun suunnitteluvaiheessa: tarjouspaketti räätälöidään niin, että asiakas saa ratkaisun ongelmaansa ja liiketoimintaansa lisäarvoa. Näin markkinointi tulee luontevaksi osaksi taloudellista kehittämistä. Paikan markkinointia ja myyntiä ennen oli vielä paikan myynninedistämisen sukupolvi, jolla houkuteltiin mainonnan keinoin 150 vuotta sitten siirtolaisia Villiin Länteen. (Rainisto 2004, 13.)

Oulun kaupungissa tonttien markkinointi on jo monta vuotta nojannut hyvään kysyntään ja näin ollen tontteja ei ole aktiivisesti markkinoitu. Kun tontteja on luovutettu rajallinen määrä kaksi kertaa vuodessa, tästä on yleensä seurannut tilanne, että tontin hakijoita on enemmän kuin tontteja on tarjolla. Näin tonttien markkinointiin on riittänyt ilmoittaminen hakuajoista lehdessä ja kaupungin verkko-sivuilla. Nykyäänkin, kun omakotitontteja on ollut jatkuvasti haettavana, markkinointiin ei ole tarvinnut aktiivisesti panostaa. On riittänyt, että kaupungin verkko-sivuilla on ollut ajantasaista tietoa vapaana olevista tonteista. Tontin hakijoiden ikärakenne on nuorentunut ja nuorille sähköisten asiointipalveluiden käyttäminen on päivittäistä. Nuoret osaavat etsiä tarvitsemansa tiedon Oulun kaupungin verkkosivuilta ja soittavat tarvittaessa tonttien luovutuksesta vastaaville henkilöille. Pitkäjänteinen ja ennakoitava toimintatapa edesauttaa tontin tarvitsijoita löytämään haluamansa palvelun kaupungilta.

3 OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUS OULUN KAUPUNGISSA

3.1 Tontinluovutuksen taustaa

Oulun kaupungilla on ollut pitkään käytäntönä, että tontteja uudiskaavoitetaan vain kaupungin omistamalle maalle. Tämän on alun perin mahdollistanut se, että Oulu sai Ruotsin Kruunulta vuonna 1605 lahjoitusmaata kaupungin kehittämiseen. Oli suuria lahjoitusmaapeltoja, metsää ja ainestenottoalueita. Kaupunki sai omistukseensa koko hallinnoimansa alueen, noin 3 000 hehtaaria keskustassa ja lisäksi 2 500 ha:n suuruisen ulkopalstan. Alla olevassa kuviossa 1 näkyvät Oulun kaupungin alueliitokset vuodesta 1605 vuoteen 2009.

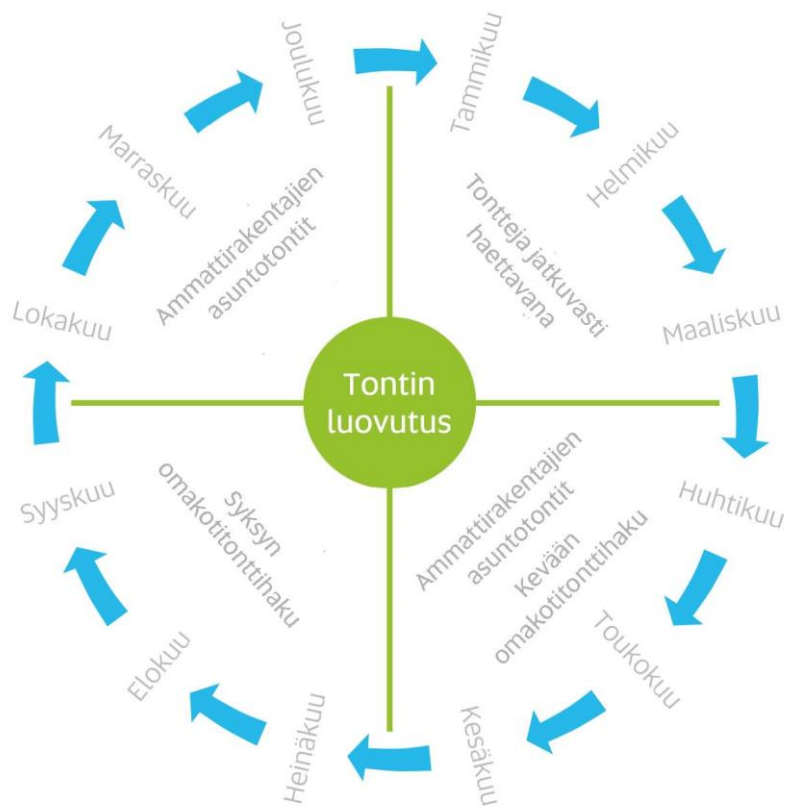


Kuvio 1. Alueliitokset Oulussa vuosina 1605–2009

Oulun kaupungin ensimmäisenä maapoliittisena ohjelmana voi pitää vuoden 1900 valiokunnan mietintöä, joka koski asemakaavan ulkopuolisten pelto- ja metsäalueiden omistuksen erimielisyyttä. Oli syntynyt riita porvareiden ja kaupungin kesken käyttöoikeuksien luonteesta. Käräjätuvassa todettiin kaupunki luovuttamiensa maiden omistajaksi. (Lehtonen P. 2007, 6-9.)

Vuoden 1978 maapaketilakien jälkeen Oulussa on laadittu maapoliittinen ohjelma tai maapoliittiset linjaukset noin 10 vuoden välein. Laadinnan ajankohta on ajoittunut joko uuden yleiskaavan valmistumiseen tai maankäytön lainsäädöksen muutoksiin. Viimeisin näistä Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014 laadittiin kuntien yhdistymisen jälkeen.

Tontinluovutuksessa Oulun kaupunki on käyttänyt alla olevaa vuosikelloa (kuvio 2), joka rytmittää vuosittaisen tontinluovutuksen. Omakotitonttien hakuja on kaksi; keväällä ovat haettavana tarjousten perusteella myytävät omakotitontit ammattirakentajien tonttihaun yhteydessä. Syksyllä elo-syyskuussa järjestetään varsinainen omakotitonttihaku, jolloin hakija saa itse päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin. Määräaikaisten hakujen lisäksi tontteja on haettavana jatkuvasti.

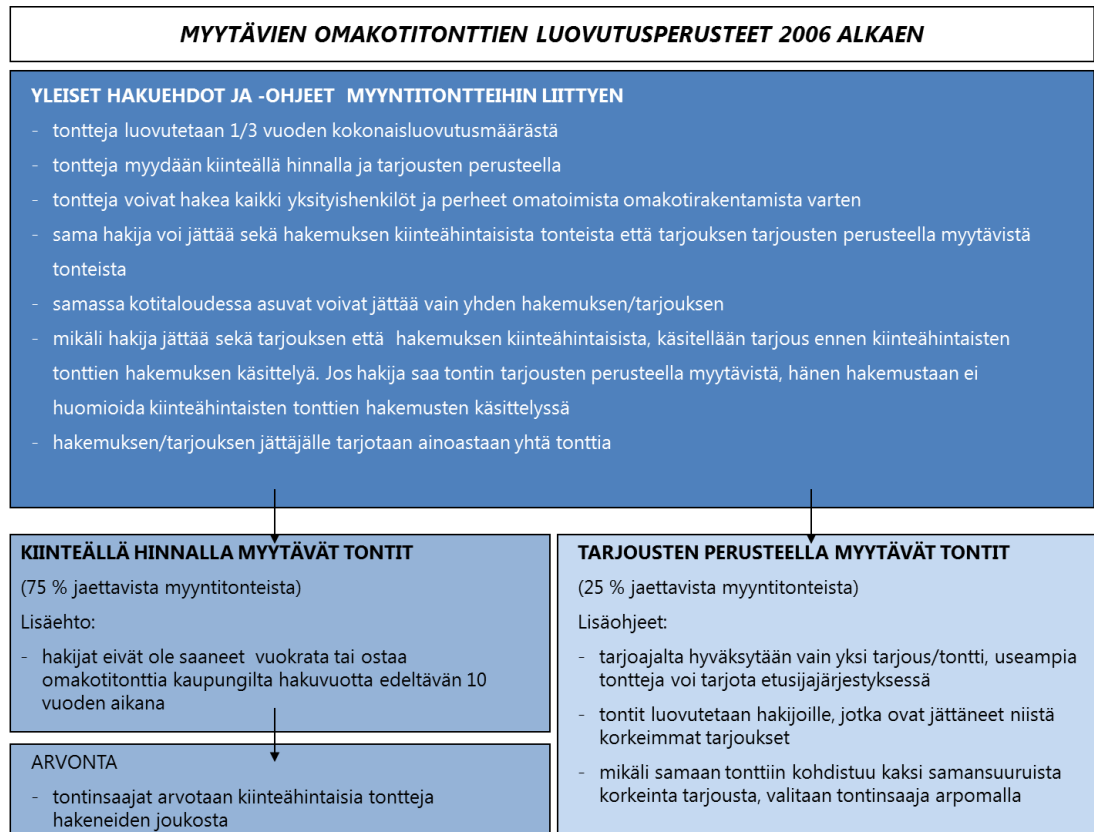


Kuvio 2. Oulun kaupungin tontinluovutuksen vuosikello (Oulun kaupungin tontin luovutuksen verkkosivut)

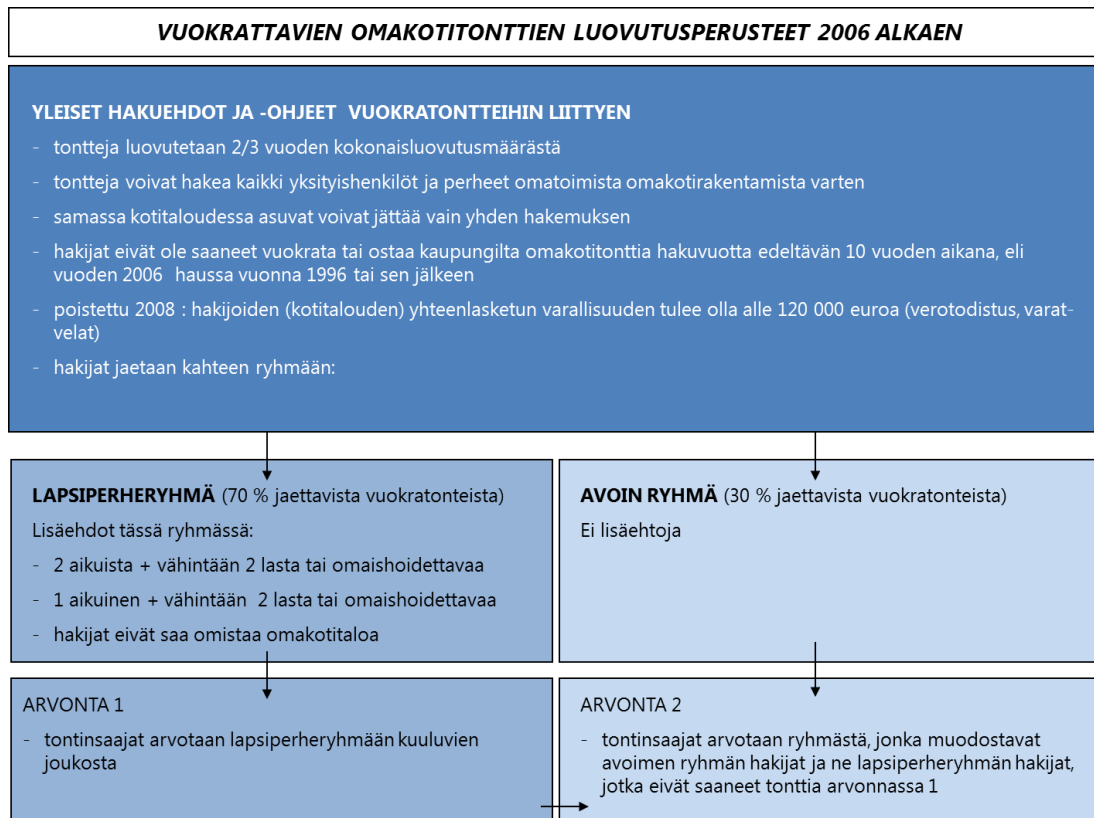
Aikaisempina vuosina järjestettiin myös keväisin erillinen omakotitonttien haku jolloin haettavana olivat myytävät omakotitontit, mutta keväällä 2016 tontinluovutusperusteita muutettaessa siirryttiin yhteen varsinaiseen omakotitonttihaakuun. Nyt keväisin ammattirakentajien tonttihaun yhteydessä asetetaan noin kymmenen prosenttia vuotuisesta tontinluovutustavoitteesta tarjousten perusteella myyntiin. Syynä tähän muutokseen oli muun muassa myytävien omakotitonttien kysynnän pieneneminen. Keväällä 2014 hakemuksia myytävien omakotitonttien määräaikaisessa haussa saapui 72 ja keväällä 2015 enää 13 (Taulukko 4. sivulla 18, Määräaikaisiin hakuihin 2010 – 2016 saapuneet hakemukset).

3.2 Tontinluovutusperusteet 2006 - 2016

Oulussa omakotitonttien pääasiallinen luovutustapa on ollut vuokraaminen. Aikaisemmin tekninen lautakunta ja sittemmin yhdyskuntalautakunta ovat linjanneet, että vuosittain luovutettavista omakotitonteista 1/3 myydään ja 2/3 vuokrataan. Myytävissä omakotitonteissa linjaus on ollut, että 1/4 tonteista myydään tarjousten perusteella ja loput kiinteällä hinnalla. Omakotitontin vuokranneella on omaksiostomahdollisuus sen jälkeen, kun maanvuokrasopimuksessa mainittu rakentamisvelvollisuus on täytetty. Poikkeuksena ovat keskustan läheiset kaupunginosat, joissa vuokratontin omaksi osto ei ole ollut mahdollista. Seuraavalla sivulla olevassa kuviossa 3 on kuvattu myytävien omakotitonttien luovutusperusteet vuodesta 2006 alkaen ja kuviossa 4 vuokrattavien omakotitonttien luovutusperusteet vuodesta 2006 alkaen.



Kuvio 3. Myytävien omakotitonttien luovutusperusteet 2006 alkaen



Kuvio 4. Vuokrattavien omakotitonttien luovutusperusteet 2006 alkaen

Oulun kaupungilta on voinut hakea vuokratonttia, jos hakija ei ole saanut omakotitonttia kymmeneen vuoteen kaupungilta. Vuokratonttien määräaikaaisessa haussa on ollut kaksi ryhmää: lapsiperheryhmä ja avoin ryhmä. Lapsiperheryhmään on päässyt, jos perheessä on ollut kaksi alaikäistä lasta tai kaksi omaishoidettavaa. Myös raskaus hakuaikana on otettu huomioon. Lapsiperheryhmän ehtona on ollut myös, ettei hakija ole omistanut omakotitaloa. Tontin saajat on arvottu siten, että ensin on arvottu lapsiperheryhmän tontit, johon on varattu 70 prosenttia haussa olevista tonteista. Toisessa arvonnassa ovat olleet mukana avoimen ryhmän hakijat sekä ne lapsiperheryhmän hakijat, jotka olivat jääneet ilman tonttia ensimmäisessä arvonnassa. Arvonnassa hakijalle on tarjottu korkeimmalla etusijajärjestyksessä ollutta vapaata tonttia. Hakija on voinut hakea useampaa tonttia etusijajärjestyksessä.

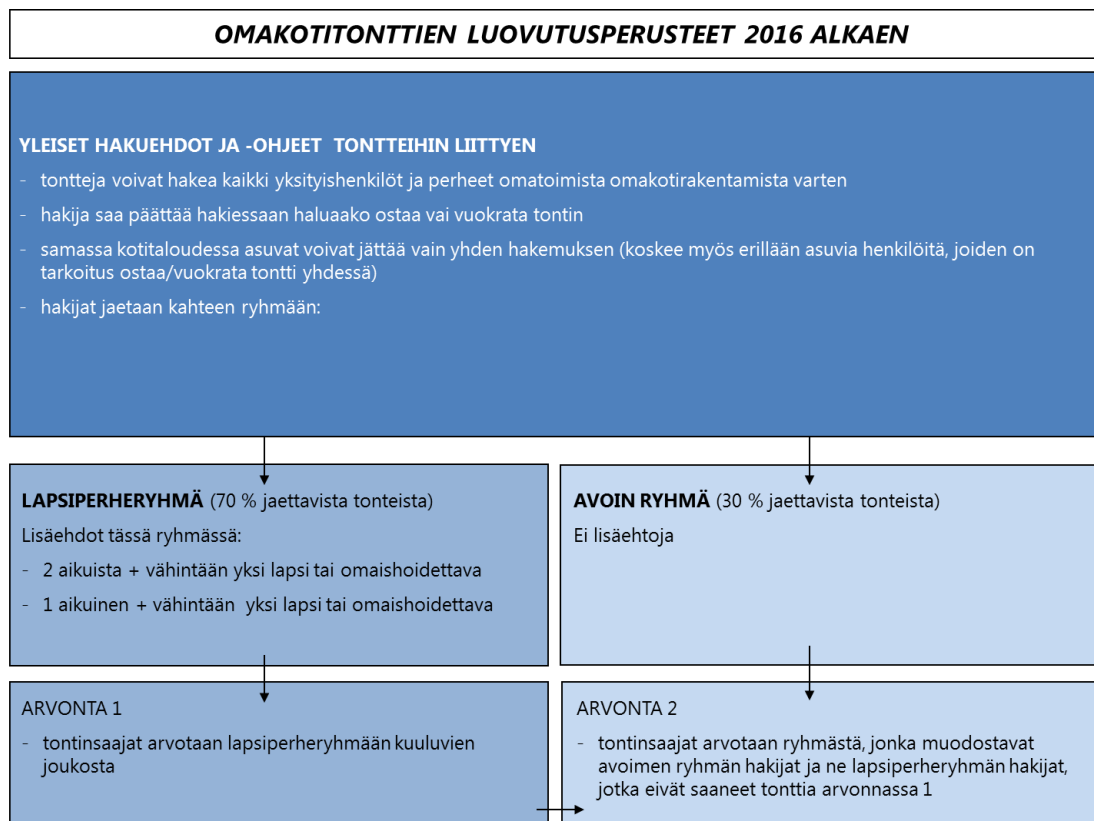
Myytavissä omakotitonteissa ei ole ollut muuta kriteeriä kuin, että kiinteällä hinnalla myytävää omakotitonttia ei ole voinut hakea, jos on saanut tontin kaupungilta 10 vuoden sisällä. Kiinteällä hinnalla myydyt omakotitontit on myös arvottu muuten samalla periaatteella, mutta arvontakoreja on ollut vain yksi. Hakija on voinut hakea samanaikaisesti sekä kiinteällä hinnalla myytävää tonttia, että tarjousten perusteella myytävää tonttia. Tällaisessa tapauksessa, jos hakija on jättänyt niin sanotun voittaneen tarjouksen tontista, hänen hakemuksensa on poistettu arvontakorista ja hän ei ole ollut enää mukana kiinteällä hinnalla myytävissä tonteissa. Kiinteällä hinnalla myytäviä tontteja sekä tarjousten perusteella myytäviä tontteja on myös voinut hakea useampaa tonttia etusijajärjestyksessä.

3.3 Tontinluovutusperusteet nykyään

Keväällä 2016 yhdyskuntalautakunta muutti omakotitonttien luovutusperusteita. Näitä muutoksia olivat lapsiperheryhmän lapsien/omaishoidettavien määrän tiputtaminen kahdesta yhteen, lapsiperheryhmän omakotitalon omistamista koskevan rajoitteen poistaminen sekä kymmenen vuoden karenssin poistaminen. Uutena muutoksena tuli voimaan valinnanvapaus tontin hallintamuodosta, toisin sanoen uusista hakuun tulevista omakotitonteista hakija saa itse päättää

ostaako vai vuokraako tontin. Kuitenkin noin 8 prosenttia vuotuisesta omakotitonttien luovutustavoitteesta laitetaan tarjousten perusteella myyntiin aiempien vuosien tapaan. Tonttien varsinainen, laajempi hakutapahtuma on alkusyksystä elo-syyskuussa.

Alla olevassa kuviossa 5 on kuvattu keväällä 2016 voimaan tulleet omakotitonttien luovutusperusteet. Nämä muutokset koskevat vain syksyllä tapahtuvaa omakotitonttien määräaikaista hakua. Keväällä tarjousten perusteella myytävissä omakotitonteissa ainoa luovutusperuste on: korkein tarjous voittaa. Jos samaan tonttiin kohdistuu kaksi samansuuruista korkeinta tarjousta, tontin saaja arvotaan.



Kuvio 5. Omakotitonttien luovutusperusteet 2016 alkaen

3.4 Omakotitonttimarkkinat Oulussa 2010 – 2016

3.4.1 Taustaa

Omakotitonttimarkkinat ovat olleet 2000 - luvulla toimivat Oulussa ja Oulun seudulla. Oulussa tontinluovutuskäytännöt ovat olleet samanlaiset vuodesta 2006 lähtien vuoteen 2016 saakka, mikä on tarkoittanut kahta hakukierrosta omakotirakentajille. Keväällä helmi-maaliskuussa ovat olleet myytävät omakotitontit haettavana ja syksyllä elo-syyskuussa vuokrattavat omakotitontit. Näistä vuokratavien omakotitonttien haku on ollut suositumpi. Ennen monikuntaliitosta tämä on näkynyt myös Oulun naapurikunnista Haukiputaalla, Kiimingissä ja Oulunsalossa. Varsinkin syksyn vuokratonttihausta ilman tonttia jääneitä on siirtynyt tontinhakijoiksi edellä mainittuihin kuntiin.

Vuoden 2013 kuntaliitoksen jälkeen tonttien kysyntä on muuttunut siten, että ennen ne jotka jäivät ilman tonttia Oulun määräaikaissä hakuissa, tulivat hakemaan tonttia Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon kunnista. Kuntaliitoksen jälkeen Haukiputaan ja Oulunsalon alueilla tonttien kysyntä on hieman vähentynyt, mutta Kiimingissä kysyntä on vähentynyt edellisiä enemmän. Tosin Kiimingin alueelle ei ole kuntaliitoksen jälkeen kaavoitettu uusia omakotitaloalueita. Yli-lissä kuntaliitoksen jälkeen on luovutettu yksi omakotitontti.

Samaa oli havaittavissa kun Ylikiiminki liittyi Ouluun vuoden 2009 alussa. Ennen kuntaliitosta Ylikiimingin ollessa omana kuntana, tontteja luovutettiin keskimäärin kymmenen vuodessa. Kuntaliitoksen jälkeen Ylikiimingistä on mennyt tontteja yksi per vuosi.

3.4.2 Tontin luovutustilastot

Seuraavilla sivuilla olevissa taulukoissa 4, 5 ja 6 käydään läpi 2010 – 2016 määräaikaisiin hakuihin saapuneiden hakemusten lukumääriä, tontin saaneiden lukumääriä ja haettavan olleiden omakotitonttien lukumääriä. Lisäksi taulukosta 6 käy ilmi luovutettujen omakotitonttien kokonaismäärä Oulun kaupungissa 2010 – 2016. Vuoden 2012 luvuissa ovat mukana kaikkien vuoden 2013 kuntaliitokseen kuuluneiden kuntien omakotitontit. Lisäksi on syytä muistaa, että vuonna 2016 muutettiin tonttien luovutusperusteita siten, että tammi-helmikuun

myytävien omakotitonttien hausta luovuttiin ja elo-syyskuun tonttihaussa hakijalla oli mahdollisuus itse valita ostaako vai vuokraako hakemansa tontin.

Taulukko 4. Määräaikaisiin hakuihin 2010 – 2016 saapuneet hakemukset

Saapuneet omakotitontti hakemukset määräaikaisiin hakuihin 2010-2016				
Vuosi	Vuokratontit	Kiinteähintaiset tontit	Tarjousten perusteella myytävät	Hakemuksia yhteensä
2010	427	54	36	517
2011	327	52	13	392
2012*	365	64	18	447
2013	476	44	20	540
2014	79	48	24	151
2015	70	10	3	83
2016**	131		5	136
YHT	1875	403	119	2266
* Vuoden 2012 tonttihaussa oli mukana vuoden 2013 liittyvät kunnat. ** Syksyn 2016 määräaikaisessa omakotitonttihaussa hakija sai itse päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin.				

Taulukoiden 4 ja 5 luvuista on selvästi nähtävissä hakemusmäärien ja tontin saaneiden lukumäärän huomattava pienentyminen vuosina 2014 ja 2015. Osasyyn tähän oli, kun heinäkuussa 2014 ensin Microsoft ilmoitti lakkauttavansa Oulun tutkimus- ja kehitysyksikön, mikä tarkoitti noin 500 työntekijän joutumista irtisanomisuhan alle. Seuraavalla viikolla yhdysvaltalainen Broadcom Oy ilmoitti lopettavansa modeemiliiketoimintansa, mikä tarkoitti Oulussa 430 työntekijän joutumista irtisanomisuhan alle. Näin Oulussa joutui vajaa tuhat työntekijää viikon sisällä irtisanomisuhan alle. Syksyn tonttihaussa, joka alkoi alle kuukauden päästä näistä ilmoituksista, vuokratontin hakijoita oli noin kuusi kertaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tämä heijastui myös kevään 2015 myytävien omakotitonttien hakuun, johon tuli noin viisi kertaa vähemmän hakemuksia kuin keväällä 2014.

Taulukko 5. Määräaikaisissa hauissa 2010 – 2016 tontin saaneet

Omakotitontin saaneet määräaikaisissa hauissa 2010-2016				
Vuosi	Vuokratontti-haku	Myyntitontti-haku	Tarjousten perusteella myytävät	Tontin saaneet kpl
2010	135	26	14	175
2011	136	23	8	167
2012*	162	39	6	207
2013	191	25	17	233
2014	67	35	13	115
2015	54	8	3	65
2016**	31		3	34
YHT	776	187	64	996
* Vuoden 2012 tonttihauissa oli mukana vuoden 2013 liittyvät ** Syksyn 2016 määräaikaisessa omakotitonttihaussa hakija sai itse päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin. Tarjousten perusteella myytävät omakotitontit myytiin keväällä				

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 6 on esitetty haettavana olleiden omakotitonttien lukumäärät vuosina 2010 – 2016. Kun näitä lukumääriä tarkastellaan voi huomata, että keskimäärin tontin hakijoita on ollut enemmän kuin tontteja on ollut tarjolla. Tässäkin taulukossa näkyy edellä mainittu kesällä 2014 tapahtunut muutos. On myös hyvä huomata, että tontin hakijoita oli vuonna 2016 määräaikaisissa hauissa enemmän kuin tontteja oli tarjolla. Tosin moni ilman tonttia jäänyt löysi tontin jatkuvasti haettavana olleista omakotitonteista.

Taulukko 6. Määräaikaisten hakujen 2010 – 2016 haettavana olleet tontit

Haettavana olleet tontit 2010-2016						
Vuosi	Vuokrattavat	Kiinteä-hintaiset	Tarjousten perusteella	YHT	Hakemuksia yhteensä	Hakemuksia / tontti
2010	135	53	18	206	517	2,51
2011	159	50	19	228	392	1,72
2012*	191	146	17	354	447	1,26
2013	212	105	35	352	540	1,53
2014	148	125	20	293	151	0,52
2015	122	131	20	273	83	0,30
2016**	35		12	47	136	2,89
YHT	1002	645	141	1753	2266	1,29
* Vuoden 2012 tonttihauissa oli mukana vuoden 2013 liittyvät kunnat.						
** Syksyn 2016 määräaikaisessa omakotitonttihaussa hakija sai itse päättää ostaako vai vuokraako hakemansa tontin. Tarjousten perusteella myytävät omakotitontit myytiin keväällä						

Alla olevassa taulukossa 7 on tarkasteltu luovutettujen tonttien kokonaismääriä 2010 – 2016. Kun verrataan lukuja taulukon 4 lukuihin, voidaan huomata, että vuosina 2010 – 2014 luovutetuista tonteista 70 – 80 prosenttia meni määräaikaisten hakujen kautta, vuonna 2015 luku tippui 56 prosenttiin ja vuonna 2016 luku oli enää 20 prosenttia.

Taulukko 7. Luovutettujen tonttien kokonaismäärät Oulussa 2010–2016

Luovutetut omakotitontit 2010-2016			
Vuosi	Vuokrattu	Myyty	Yhteensä
2010	189	63	252
2011	173	44	217
2012	214	40	254
2013	240	39	279
2014	105	65	170
2015	97	19	116
2016	143	24	167
YHT	1161	294	1455

3.4.3 Tontinluovutuksen tavoitteet

Maankäytön toteuttamisohjelmassa määritellään vuosittaiset omakotitonttien luovutustavoitteet sekä asuntotuotantotavoitteet. Omakotitonttien luovutustavoite vuosina 2010 – 2013 oli 250 tonttia, mikä toteutuikin noin vuosina melko hyvin. Ainoastaan vuonna 2011 tavoitteesta jäätiin noin 15 prosenttia. Vuonna 2014 luovutustavoitetta nostettiin 300 tonttiin, mutta tuosta jäätiin aikaisemmin mainituista syistä noin 45 prosenttia. Vuodelle 2015 luovutustavoitetta laskettiin 200 tonttiin ja tuostakin tavoitteesta jäätiin noin 40 prosenttia. Vuodelle 2016 luovutustavoitetta laskettiin edelleen 120 tonttiin ja tuo tavoite ylittyi melkein 40 prosentilla. Vielä elo-syyskuussa näytti siltä, että tavoitteeseen mahdollisesti päästään, mutta tonttien kysyntä kasvoikin syys-lokakuussa ja jatkuvasti haettavana olleet omakotitontit pääsivät loppumaan kysytyimmiltä alueilta.

3.5 Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset ja maankäytön toteuttamisohjelma

Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-lin kuntien yhdistymisen myötä vuoden 2013 alussa Oulussa tapahtui merkittävä toimintaympäristön muutos, jolla oli vaikutusta maankäytön suunnitteluun ja -toteuttamiseen. Koko kaupunkialuetta koskeva yleiskaavaehdotus valmistui vuonna 2014, jolloin saatiin uusi suunta maankäytölle ja edellytyksiä kaupungin kasvulle ja kehittämiselle. Kaupunki toteuttaa yleiskaavan tavoitteita maapolitiikan keinoin. Yhteen liittyneiden kuntien erillään olevien maapoliittisten linjausten tarkistaminen ja yhteensovittaminen oli välttämätöntä. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 3.)

Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa virkamiehet ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittiset linjaukset hyväksyy kaupunginvaltuusto. Se on julkinen asiakirja, josta saa informaatiota kaupungin harjoittamasta maapolitiikasta. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 3.)

Kaikki yhteen liittyneet kunnat olivat alueillaan keskeisiä maankäytön toimijoita. Kuntien suhteellinen kasvu oli voimakasta, kunnat ostivat maata ja luovuttivat kaavoitettuja tontteja rakentamiseen. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

Kaupunkisuunnittelu kuntien omistamalla maalla on sujuvaa. Kunnat ovat luovuttaneet tontteja, rakentaneet alueita sopivina kokonaisuuksina ja ohjanneet asuntopolitiikkaa ajankohtaan sopivalla tavalla. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

Haukipudas ja Oulu ovat luovuttaneet tontit pääosin vuokraamalla. Kiimingissä, Oulunsalossa ja Yli-lissä tontit on luovutettu pääosin myymällä. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

Tiivistyvillä maankäytön alueilla on tehty maankäyttösopimuksia. Sopimusten avulla on varmistettu asemakaavamuutoksissa hyväksytyjen tavoitteiden toteutuminen sekä saatu tuloa yhdyskuntarakentamiseen. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

Oulun kaupunki on vahvistanut maapolitiikkansa jatkuvuutta viimeksi vuonna 2003 laaditulla maapoliittisella ohjelmalla. Samat periaatteet sisältävä Haukiputaan maapoliittinen ohjelma on vuodelta 2006. Kiimingissä maapoliittisen ohjelman runko on vuodelta 2008. Ohjelmien valmistumista ohjasi osaltaan myös Pohjois-Pohjanmaan seutukaavaliiton vuonna 1992 kuntien yhteistyönä laatima Oulun seudun maapoliittinen ohjelma. Oulunsalossa ja Yli-lissä samoja asioita toteutettiin pääosin erillisin päätöksin. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

Oulun aktiivinen ja niin sanotun perinteinen maapolitiikka on ollut Oulun ehdon menestystekijä. Kaupunki on halunnut ja haluaa olla vahva toimija sekä raakamaa-, tontti- ja asuntomarkkinoilla.

Pitkään jatkunut vahva yhteistyö strategisen maankäytön suunnittelussa ja maanhankinnassa tuottaa kohtuuhintaisia tontteja yrityselämän ja asumisen tarpeisiin. Kysyntää vastaava tontinluovutus on edistänyt kohtuuhintaista asumista Oulussa. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 6.)

3.6 Kuntien yhdistyminen vuonna 2013

Vuonna 2013 Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii yhdistyivät ja muodostivat uuden kunnan nimeltä Oulu.



Kuvio 6. Vuonna 2013 yhdistyneet kunnat

Yhdistyvät kunnat tekivät vuodelle 2012 sopimuksen palveluiden järjestämisvastuun siirtämisestä Oulun kaupungille 31.12.2012 saakka (LIITE 1). Tällä sopimuksella sovittiin muun muassa yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden siirtämisestä Oulun kaupungille. Yhdyskunta ja ympäristöprosessin henkilöstö siirtyivät Oulun kaupungin palvelukseen 1.1.2012 alkaen. Näin ollen jo vuoden 2012 tonttihaussa olivat mukana kaikki liittyneet kunnat.

Oulun kaupungin maapoliittisissa linjauksissa sanotaan, että yhteen liittyneiden kuntien 28.6.2010 hyväksymä kuntajakolain (1698/2009) 8 §:n tarkoittama yhdistymissopimus sisältää maapoliittisiksi linjauksiksi tulkittavia kirjauksia. Yhdistymisen visio vuodelle 2020 kiteytetään seuraavasti:

”Uusi Oulu on pohjoisen kumppanuusverkoston menestyvä keskus. Se on elinvoimaltaan ja toimintakyvyltään vahva sekä alueeltaan moni-ilmeinen, viihtyisä ja houkutteleva kestävän kehityksen verkostokaupunki.

Yhdistymisen arvoina korostuvat vastuullisuus, kumppanuus, yhdenvertaisuus, luottamus ja rohkeus. Yhdenvertaisuus merkitsee sitä, että kaikkia uuden kunnan asukkaita ja alueita kohdellaan yhteinäisin periaattein.” (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 4.)

Sopimukseen on kirjattu myös uuden Oulun rakentamisesta maankäyttöpoliittisia kannanottoja:

”Kaikkien kuntien elinvoiman säilymistä tuetaan. Asuntotuotantoa ohjataan jatkossakin ensisijaisesti uuden kunnan asemakaava-alueille ja toissijaisesti yleiskaavan osoittamille kyläalueille. Yleiskaavoissa asumiseen osoitettujen alueiden ulkopuolelle rakennettaessa huolehditaan siitä, että rakentaminen sopeutuu maisemaan eikä siitä aiheudu ympäristöhaittaa, yhdyskuntarakenteen hajautumista tai kohtuuttomia kustannuksia pitkälläkään aikavälillä.

Uuden kunnan alueella on sekä kaupunkimaisen asumisen alueita, että maaseutumaisen ympäristön asuinalueita, joille voidaan sijoittaa väljiä pientalotontteja maaseudulle ominaista elämäntyyliä arvostavien tarpeisiin.

Uuden Oulun strategia antaa perustan toteuttamisohjelmille, joissa keskitytään muun muassa elinkeinoihin ja työllisyyteen, talouteen, palveluihin, henkilöstöön, julkiseen liikenteeseen, ympäristöön ja maankäyttöön, osallisuuteen ja vaikuttamiseen sekä viestintään ja markkinointiin.” (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 4.)

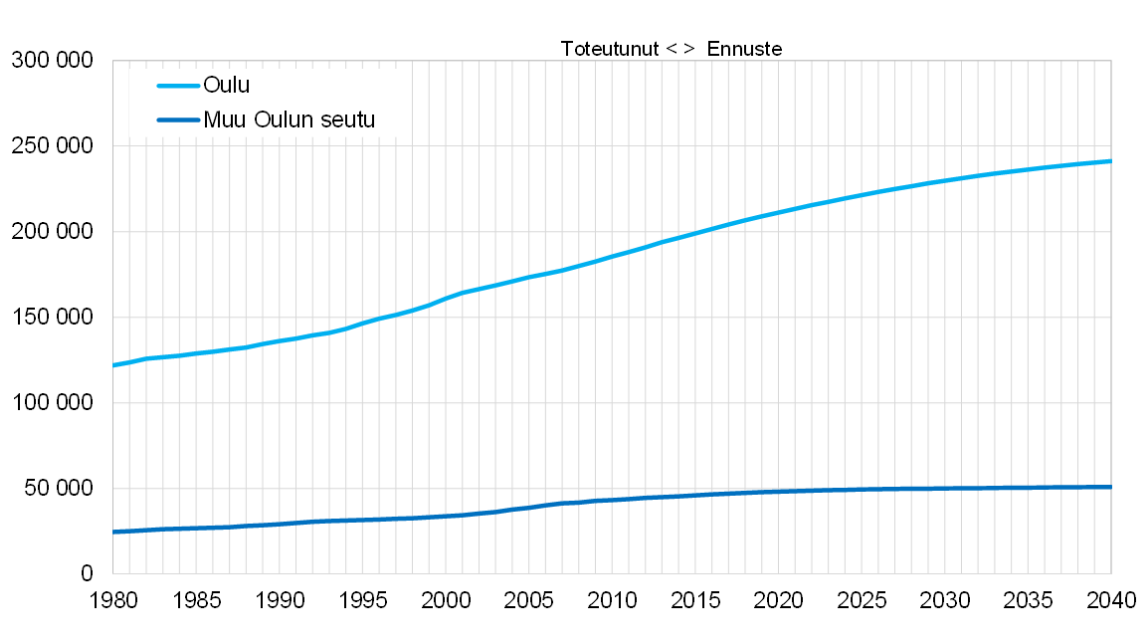
Uusi Oulu käynnistyi vuoden 2013 alusta yhteisellä poliittisella ohjauksella. Yhdistymissopimus osaltaan ohjaa kaupungin maapoliittisia linjauksia sopimuksen tavoitteiden saavuttamisessa.

Yhdistymissopimuksen tavoitteiden toteutuminen edellyttää yhtenäistä aktiivista maapolitiikkaa kattavasti koko kaupungin alueella. Maanhankintaa ja tontinluovutusta valmistellaan yhteisesti sovitut arvot lähtökohtina. (Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014, 4.)

3.7 Oulun kaupungin ja Oulun seudun väestökehitys

Vuoden 1989 lopussa oululaisia oli yli 100 000 ja 2000 -luvun alkuun tultaessa väkiluku ylitti 120 000. Vuoden 2012 lopussa Oulun väkiluku oli yli 146 000, ja kun Haukipudas, Kiiminki, Oulu, Oulunsalo ja Yli-Ii yhdistyivät vuoden 2013 alusta uudeksi Ouluksi, tuli väkiluvuksi tuolloin 190 847. Oulu oli vuoden 2015 lopulla väkimäärällään Suomen viidenneksi suurin kaupunki. Asukkaita oli tuolloin 198 525. (Oulun kaupungin verkkouutinen, 2016.)

Seuraavalla sivulla olevasta kuviosta 7 näkyy Oulun ja Oulun seudun väestökehitys 1980 – 2014 sekä ennuste vuoteen 2040 saakka. Ennusteen mukaan 200 000 asukkaan rajan olisi pitänyt mennä rikki 2015 – 2016 eli väkiluku on kasvanut hieman ennustetta vähemmän.



Kuvio 7. Väkiluku Oulussa ja Oulun seudulla 1980–2014 sekä ennuste vuoteen 2040 (Oulunseudun tilastoja, 2017)

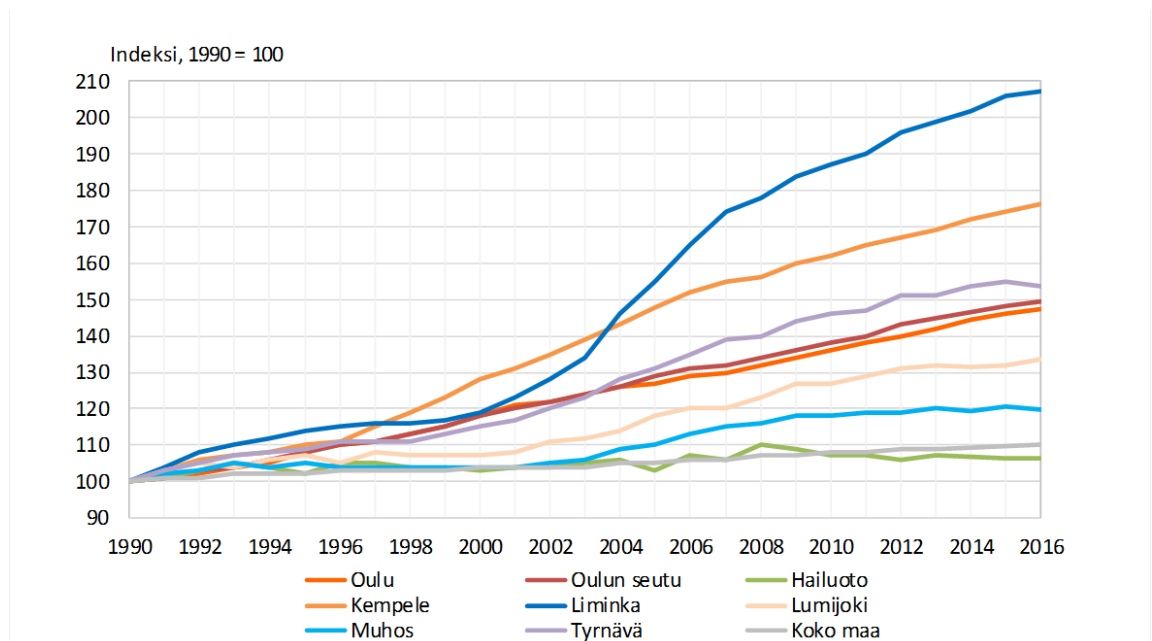
Oulun kaupungin väkiluku oli 198 525 vuoden 2016 alussa. Vuoden 2015 väestönkasvu jäi edellisiin vuosiin verrattuna hieman pienemmäksi ja kasvua edellisvuodesta oli 2 234 asukasta (1,1 prosenttia). Oulun seutukunnan suhteellinen väestökasvu oli toiseksi voimakkainta Helsingin seutukunnan jälkeen. Seudun väestö kasvoi 2 741 asukkaalla, josta valtaosa kohdistui Oulun kaupunkiin. Oulun kaupungin väestömäärä ylitti 200 000 asukkaan rajan syyskuussa 2016. Koko Oulun seudun väestömäärä on kasvava ja oli syyskuussa 245 889 asukasta. (Oulun kaupungin talousarvio 2017, 10.)

Oulun väkiluvun kasvun taustalla on ollut korkea ja tasaisena pysynyt luonnollinen väestönlisäys, mutta kolmena viime vuonna syntyneiden määrä on kääntynyt laskuun. Vuonna 2015 syntyi 2 515 lasta. Myös vuonna 2016 syntyneiden määrä näyttäisi jäävän edellisvuotta pienemmäksi. Koko maassa syntyneiden määrä on pienentynyt viitenä vuonna peräkkäin. Vaikka syntyneiden määrä on laskenut, on kuitenkin toiseksi korkein syntyvyys vähintään 50 000 asukkaan kunnista. Kokonaishedelmällisyysluku oli Oulussa 1,92 viisivuotijaksolla 2011–2015. Koko maan luku oli 1,75. (Oulun kaupungin talousarvio 2017, 10.)

Muuttovoitto on ollut viimeisten viiden vuoden aikana keskimäärin 1 150 henkilöä vuodessa. Vuonna 2015 muuttovoitto oli 962 henkilöä ja tästä maahanmuu-

ton osuus oli 453 henkilöä. Muuttoliikkeen vuosittaiset vaihtelut voivat olla voimakkaitakin. Oulusta muutti seudun muihin kuntiin yhteensä 20 henkilöä enemmän kuin muista seudun kunnista Ouluun. Eniten muuttovoittoa Oulu sai jälleen pohjoisen kaupungeista (Rovaniemi, Kemi, Raahе, Tornio). Suurinta muuttotappio oli muihin suuriin kaupunkeihin (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere). (Oulun kaupungin talousarvio 2017, 10.)

Alla olevasta kuviosta 8 näkyy Oulun seudun kuntien väkilukujen kehitys vuosina 1990 – 2015. Kuviossa näkyy hyvin kuinka Limingan kunnan väkiluku on kasvanut suhteellisesti muita kuntia enemmän 2002 – 2006.



Kuvio 8. Oulun seudun väkiluvun kehitys kunnittain 1990–2016 (Oulunseudun tilastoja, 2017)

Limingan kunta on 2000-luvulla kasvanut voimakkaasti. Kunnan asukasluku on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana vajaalla 2 500 asukkaalla eli 33 prosenttia. Asukasluvun kasvusta on tänä aikana perustunut noin 35 prosenttia muuttovoittoon ja 65 prosenttia luonnolliseen väestönkasvuun. (Limingan kunnan talousarvio 2017, 3.)

4 KYSELYTUTKIMUS

4.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohtana tälle opinnäytetyölle ja sitä varten tehtävälle tutkimukselle oli pyrkimys saada lähtötietoa kaupungin oman omakotitonttutuotannon määriin vuosille 2017 – 2021. Kaupunki laatii maankäytön toteuttamishojelman joka toinen vuosi ja siinä määritellään muun muassa vuosittaiset tontinluovutustavoitteet. Tämän työn tuloksia hyödynnetään vuonna 2017 hyväksymiskäsittelyyn vietävän maankäytön toteuttamishojelman valmistelussa.

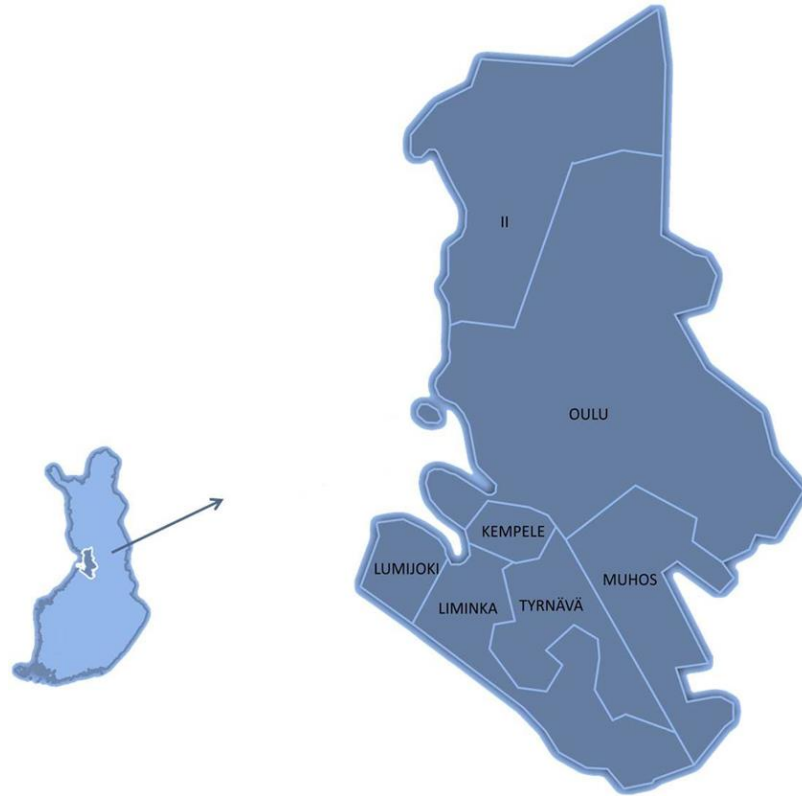
4.2 Tutkimusmenetelmän valinta

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui kyselytutkimus. Kyselyn maantieteellisenä lähtökohtana oli aluerajaus, joka tässä tapauksessa rajoittui Ouluun ja sen lähimpiin naapurikuntiin. Nämä naapurikunnat olivat Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä. Tutkimukseen otetut kunnat poikkeavat paljonkin Oulun kaupungin profiilista, mutta maantieteellisen sijainnin perusteella tarjoavat kodin monelle Oulun kaupungin alueella työssä käyvälle perheelle. Kyselyssä otosryhmää ei rajattu sen mukaan, asuuko perhe asemakaavoitetulla alueella vai sen ulkopuolella.

Kohdejoukoksi valikoitui vuosina 2014 – 2016 uuteen omakotitaloon muuttaneet aiemmin mainittujen kuntien alueilla. He olivat voineet itse hankkia omakotitalontontin ja rakentaa / rakennuttaa sille omakotitalon tai vaihtoehtoisesti he olivat voineet ostaa uuden valmiin omakotitalon rakennusliikkeeltä.

Kysely päätettiin toteuttaa pelkästään sähköisesti. Otosryhmälle lähetettiin saatekirje (LIITE 2), jossa kerrottiin kyselyn tarkoituksesta ja ohjeistettiin vastaamisessa Oulun kaupungin verkkosivuilla. Saatekirje lähetettiin 1108 talouteen. Kysely toteutettiin syyskuussa 2016.

Osoitetiedot tilattiin Väestörekisterikeskukselta (VRK) ja osoitteiden hakukriteereinä oli vuosina 2014 – 2016 valmistuneet omakotitalot joihin on muutettu asumaan. Tarkemmat osoitetietojen poimintaehdot ovat sivulla 31 olevassa taulukossa 9.



Kuvio 9. Omakotitalokyselyssä mukana olleet kunnat

Kaikkiaan VRK:lta tuli 4077 henkilön osoitetiedot, jotka kohdistuivat 1108 eri osoitteeseen. Näin ollen yhdessä osoitteessa asui keskimäärin 3,67 henkilöä. Kunnittain osoitteet jakautuivat seuraavasti:

Taulukko 8. VRK:lta saatujen yhteystietojen lukumäärät

Kunta	Otos kunnittain	Asukkaita yhteensä	Asukkaita / osoite
Ii	34	109	3,21
Kempele	113	416	3,68
Liminka	86	319	3,71
Lumijoki	8	28	3,5
Muhos	52	180	3,46
Oulu	779	2863	3,68
Tyrnävä	36	162	4,5
YHT	1108	4077	3,68

Taulukko 9. VRK:n poimimat ja luovuttamat tiedot

Väestörekisterikeskuksen poiminta kyselyyn osallistuvista	
Valmistuneet ja keskeneräiset omakotitalot	<ul style="list-style-type: none"> • rakennuksen käyttötarkoitus on 011 (yhden asunnon talot) • rakennuksella on valmistumispäivä aikavälillä 1.1.2014 – 9.8.2016 • lisäksi poimitaan rakennukset joilla ei ole valmistumispäivää, mutta joissa on asukkaita. • rakennusluvan myöntämisaikajankohda 1/2011 tai sen jälkeen • rakentamistoimenpide on 1=uusi rakennus • rakennuksen sijaintikunta: <ul style="list-style-type: none"> - Ii - Kempele - Liminka - Lumijoki - Muhos - Oulu - Tyrnävä • poimittiin vain sellaiset rakennukset missä on asukkaita • poimittiin kaikki rakennuksissa tällä hetkellä asuvat asukkaat
Rakennuksista luovutettavat tiedot	<ul style="list-style-type: none"> • rakennuksen valmistumispäivä • rakennusluvan myöntämisen ajankohta
Asukkaista luovutettavat tiedot	<ul style="list-style-type: none"> • henkilön sukunimi ja etunimet • vakinainen osoite: lähiosoite, postinumero ja postitoimipaikka • kuntakoodi • äidinkieli, ISO 639 –standardin mukainen kielikoodi • viimeisin muuttopäivä

VRK luovutti osoitepoiminnan tulokset Excel-tilukkkona ja tiedot oli lajiteltu postinumerojärjestykseen. Tässä muodossa olevia osoitetietoja oli helppo muokata tarvittavaan muotoon.

4.3 Kyselyn rakenne

Kyselyyn laadittiin yhteensä 49 kysymystä ja ne ryhmiteltiin 7 osioon seuraavasti:

1. osiossa käsiteltiin vastaajan taustatietoja
2. osiossa käsiteltiin asumista ennen muuttoa sekä nykyisen omakotitalon hankkimistapaan liittyviä seikkoja
3. osiossa käsiteltiin sitä, minkä verran eri tekijät vaikuttivat asuinpaikan valitsemiseen
4. osiossa käsiteltiin valmiiksi rakennetun omakotitalon hankkimista
5. osiossa käsiteltiin rakentamattoman omakotitontin hankkimista
6. osiossa kysyttiin syitä uuden omakotitalon hankkimiseen sekä annettiin vastaajalle tilaisuus vapaaseen palautteeseen
7. osiossa kysyttiin yhteystietoja, jotka vastaaja pystyivät halutessaan jättämään ja samalla osallistumaan arvontaan

Kyselyn kysymykset kokonaisuudessaan ovat luettavissa liitteestä 3.

Kyselyyn vastasin 186 henkilöä, jolloin vastausprosentiksi tuli 16,79 prosenttia. Eniten vastauksia tuli Oulun kaupungista. Alla olevasta taulukosta 10 käy ilmi miten vastaukset jakaantuivat kunnittain.

Vastaukset jakaantuivat kunnittain seuraavasti:

Taulukko 10. Otosryhmät ja vastaajamäärät

Kunta	Otos	Otos %	Vastauksia saatiin	Vastaus % vastaajista	Vastaus % otoksesta
Ii	34	3,07 %	3	1,61 %	8,82 %
Kempele	113	10,20 %	11	6,99 %	11,50 %
Liminka	86	7,76 %	18	9,68 %	20,93 %
Lumijoki	8	0,72 %	2	1,08 %	25,00 %
Muhos	52	4,69 %	7	3,76 %	13,46 %
Oulu	779	70,31 %	143	75,27 %	17,97 %
Tyrnävä	36	3,25 %	3	1,61 %	8,33 %
	1108		186		16,79 %

4.4 Kyselyn tulokset

Kyselyyn tuli kaikkiaan 186 vastausta, joista saatiin aineistoa tulosten analysointiin. Tarkemmin ottaen kyselyn aloittaneita oli 187, loppuun saattaneita oli 174 ja yhteystietonsa arvontaa varten jätti 145 vastaajaa.

Syy loppuun asti kyselyn saattaneiden ja kerättyjen vastausten erotuksesta löytyy Zef-kyselyn teknisestä toteutuksesta. Kysely kerää vastaukset, vaikka vastaaja ei paina lopuksi "valmis"-painiketta. Näin ollen 11 vastaajaa ei ole lopuksi painanut "valmis"-painiketta ja yksi vastaajista on aloittanut kyselyn, muttei ole vastannut kysymyksiin.

4.5 Vastausten analysointia

4.5.1 Taustatietoja vastaajista

Kyselyn ensimmäisessä osiossa käsiteltiin vastaajien taustatietoja:

- Sukupuoli
- Ikä
- Kotikunta
- Millä postinumeroalueella vastaaja asuu
- Miltä postinumeroalueelta vastaaja muutti
- Asunnon hinta
- Vastaajan ja hänen puolisonsa työpaikkojen sijainti
- Vastaajan ja hänen puolisonsa ammattiryhmä
- Vastaajan taloudessa vakituisesti asuvien täysi-ikäisten henkilöiden syntymävuodet sekä vakituisesti asuvien alle 18-vuotiaiden henkilöiden syntymävuodet

Analysoitavia vastauksia jätti 186 vastaajaa, joista 58,6 prosenttia oli naisia ja 41,4 prosenttia miehiä. Oletuksena oli ennen kyselyä, että naiset vastaavat kyselyyn miehiä aktiivisemmin. Saatekirjeen vastaanottajaksi valikoitui sattumanvaraisesti VRK:lta saaduista yhteystiedoista se henkilö taloudesta, jonka nimi oli listassa ensin. Saatekirjeen vastaanottajista 53,5 prosenttia oli miehiä.

Ikäjakautuma tukee olettamaa, että 30–40 -vuotiaat ovat aktiivisimpia omakotitalon rakentajia. Heillä on opiskelut suurimmaksi osaksi takana, vakituinen työpaikka, perhe perustettu ja perheen koko mahdollisesti vielä kasvamassa, jolloin tarvitaan lisää tilaa. Lisäksi he jo tietävät, minkälaisen kodin haluavat/tarvitsevat ja mitä toimintoja pitävät kodissaan tärkeinä.

20–30 -vuotiailla ei omakotitalon rakentaminen ole vielä välttämättä ajankohtaista. Heillä voi olla opiskelut vielä kesken ja perhe on perustamisvaiheessa. Yli 50-vuotialla uuden omakotitalon rakentaminen saattaa tulla vielä siinä vaiheessa ajankohtaiseksi, kun lapset muuttavat pois kotoa ja nykyinen asunto käy epäkäytännölliseksi. Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 11 on avattu vastaajien taustatietoja.

Taulukko 11. Taustatietoja vastaajista

Tietoja vastaajista		
Sukupuoli	Mies	41,40 %
	Nainen	58,60 %
Ikä	20-24	4,80 %
	25-29	8,60 %
	30-34	26,90 %
	35-39	23,70 %
	40-44	11,30 %
	45-49	9,10 %
	50-54	5,90 %
	55-59	4,80 %
	60+	4,80 %
Lapsiperheet	Lapsiperheet	72,30 %
	Lapsettomat	27,70 %
Kotikunta	li	1,60 %
	Kempele	7,00 %
	Liminka	9,70 %
	Lumijoki	1,10 %
	Muhos	3,80 %
	Oulu	75,30 %
	Tyrnävä	1,60 %
Ammatiryhmä	Yksityisrittäjä / ammatinharjoittaja	7,80 %
	Alempi toimihenkilö	11,70 %
	Ylempi toimihenkilö	36,90 %
	Työntekijä	35,20 %
	Opiskelija	4,50 %
	Muu	3,90 %
Työpaikan sijainti	Asuinkunta	76,60 %
	Muu kunta	23,40 %

Kysymyksissä 7 ja 8 kysyttiin vastaajan ja hänen puolisonsa työssäkäyntipaikkaa. Vertaamalla kotikuntaa ja ilmoitettua työpaikan sijaintia saatiin tietoa siitä, minkä verran otosryhmällä tapahtuu kuntien välistä työmatkaliikennettä. Kaikista vastaajista 76,60 prosenttia käy töissä asuinkuntansa alueella. Tosin kun tästä otetaan pois Oulussa asuvat vastaajat, niin asuinkunnassa töissä käy enää 22,54 prosenttia. Vastaajista 75,28 prosenttia asuu Oulussa. Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta 12 käy ilmi, kuinka työssä käynti jakaantui kunnittain.

Taulukko 12. Vastaajien ja heidän puolisoidensa työssäkäynti

	Käy töissä asuinkunnassa	Käy töissä asuinkunnan ulkopuolella
Ii	16,67 %	83,33 %
Kempele	36,00 %	64,00 %
Liminka	16,13 %	83,87 %
Lumijoki	0,00 %	100,00 %
Muhos	30,77 %	69,23 %
Oulu	94,69 %	5,31 %
Tyrnävä	16,67 %	83,33 %

Muissa kunnissa kuin Oulussa asuinkuntansa ulkopuolella työssä käyvien työpaikka löytyy pääasiassa Oulusta. Tämä puolestaan tukee sitä tietoa, että Oulun kaupunki on seudun merkittävin työssäkäyntialue.

4.5.2 Asumismuodot

Kyselyn toisessa osiossa kysyttiin asumiseen liittyviä asioita:

- Asumismuoto ennen nykyistä omakotitaloa
- Ostiko vastaaja valmiin omakotitalon vai rakensiko/rakennuttiko itse
- Tontin hankintatapa
- Oliko vastaajalla muita asuntomuodon vaihtoehtoja kuin uusi omakotitalo ja jos oli, niin mitkä olivat vaihtoehtoja
- Etsikö vastaaja tonttia tai omakotitaloa muista seudun kunnasta

Vastauksissa yllätti eniten se, että kolmasosa vastaajista muutti omakotitalosta uuteen omakotitaloon. Tosin vastausten tarkempi analysointi osoitti, että yli 40-vuotiaiden muuttajien joukko pääasiassa muutti omakotitalosta, kun taas 20 – 39 -vuotiaat muuttajat muuttivat pääasiassa rivi- tai kerrostalosta uuteen omakotitaloon. Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 13 on avattu ikäryhmittäin sekä asumismuodoittain se, mistä vastaajat ovat muuttaneet uuteen omakotitaloon.

Taulukko 13. Vastaajien edelliset asumismuodot

	Omakotitalo	Paritalo	Rivitalo	Kerrostalo	Muu
Kaikki vastaajat	33,5 %	9,5 %	34,6 %	17,3 %	5,0 %
20-24	25,0 %	25,0 %	0,0 %	50,0 %	0,0 %
25-29	7,7 %	0,0 %	46,2 %	30,8 %	15,4 %
30-34	16,0 %	8,0 %	44,0 %	30,0 %	2,0 %
35-39	27,9 %	9,3 %	46,5 %	7,0 %	9,3 %
40-44	65,0 %	5,0 %	30,0 %	0,0 %	0,0 %
45-49	41,2 %	23,5 %	23,5 %	5,9 %	5,9 %
50-54	72,7 %	0,0 %	0,0 %	18,2 %	9,1 %
55-59	37,5 %	25,0 %	37,5 %	0,0 %	0,0 %
60+	37,5 %	25,0 %	37,5 %	0,0 %	0,0 %

Vastaajista yli 80 prosenttia osti talopakettin tai rakensi omakotitalon itse. Tämä tukee sitä käsitystä, että uuteen omakotitaloon muuttavat haluavat vähintäänkin olla mukana suunnittelemassa uutta taloa; reilu neljännes vastaajista kertoi myös rakentaneensa talon itse. Suosituin tapa on kuitenkin ostaa jonkinasteinen talopaketti. Vain noin 18 prosenttia osti valmiin omakotitalon esim. rakennusliikkeeltä. Alla olevassa taulukossa 14 on omakotitalon hankintatapa jaoteltu ikäryhmittäin sekä hankintatavoittain.

Taulukko 14. Vastaajien nykyisen omakotitalon hankinta tapa

Omakotitalon hankkiminen								
Ikäryhmä	Rakensin itse		Ostin talopakettin		Ostin valmiin talon		Yhteensä	
	Kpl	%	Kpl	%	Kpl	%		
20-24	3	6,67 %	3	3,03 %	1	3,13 %	7	3,98 %
25-29	5	11,11 %	6	6,06 %	2	6,25 %	13	7,39 %
30-34	9	20,00 %	33	33,33 %	8	25,00 %	50	28,41 %
35-39	10	22,22 %	25	25,25 %	8	25,00 %	43	24,43 %
40-44	5	11,11 %	11	11,11 %	3	9,38 %	19	10,80 %
45-49	7	15,56 %	7	7,07 %	3	9,38 %	17	9,66 %
50-54	2	4,44 %	6	6,06 %	2	6,25 %	10	5,68 %
55-59	2	4,44 %	4	4,04 %	2	6,25 %	8	4,55 %
60+	2	4,44 %	4	4,04 %	3	9,38 %	9	5,11 %
Kpl	45	25,57 %	99	56,25 %	32	18,18 %	176	

Vastaajista eniten rahaa käyttivät talopakettin ostajat ja vastaavasti vähiten ne jotka ostivat valmiin talon. Seuraavalla sivulla olevasta taulukosta 15 näkyy vastaajien ilmoittamien omakotitalojen keskihinnat tontin hankintatavan sekä talon hankintatavan mukaan eriteltynä. Omakotitalojen ilmoitetut hinnat olivat 100 000 – 600 000 €. Kaikkien ilmoitettujen hintojen keskiarvo oli 281 520 €.

Taulukko 15. Omakotitalojen keskihinnat

Omakotitalon keskimääräinen hinta				
Tontin hankintatapa	Rakensin itse	Ostin talopakettin	Ostin valmiin talon	Kaikki yhteensä
Ostin kunnalta	273 571 €	294 267 €	278 667 €	283 750 €
Ostin yksityiseltä	312 308 €	300 363 €	364 000 €	307 541 €
Vuokrasin kunnalta	255 444 €	274 852 €	245 615 €	262 762 €
Kaikki yhteensä	287 467 €	287 275 €	255 161 €	281 520 €

Tontin hankintatapa vaikutti hintaan siten, että eniten rahaa käyttivät tontin yksityiseltä ostaneet. He ilmoittivat käyttäneensä omakotitaloonsa keskimäärin 307 541 €. Kunnalta tontin ostaneet käyttivät keskimäärin 283 750 € ja kunnalta tontin vuokranneet 262 276 €.

Jos tutkitaan omakotitalohankkeen hintaa talon rakennustavan mukaan, niin vähiten rahaa käyttivät valmiin omakotitalon ostaneet (255 161 €). Itse rakentaneet (287 467 €) ja talopakettin hankkineet (287 275 €) ovat käyttäneet suunnitelleen saman verran rahaa. Kaikista vastaajista vähiten rahaa käyttivät valmiin omakotitalon kunnan vuokratontilla ostaneet (245 615 €). Eniten rahaa puolestaan käyttivät valmiin omakotitalon yksityisellä tontilla ostaneet (364 000 €).

Tontin hankinnasta kysyttäessä vastaajille annettiin kolme vaihtoehtoa; ostin kunnalta, vuokrasin kunnalta tai ostin yksityiseltä. Kyselyyn vastanneista 157 ilmoitti tontin hankintatavan. Alla olevasta taulukosta 16 ilmenee, kuinka tontin hankintatavat jakaantuivat kunnittain.

Taulukko 16. Tontin hankintatapa kunnittain

	Ostin kunnalta	Vuokrasin kunnalta	Ostin yksityiseltä	Kpl
Ii	0,00 %	50,00 %	50,00 %	2
Kempele	54,55 %	0,00 %	45,45 %	11
Liminka	50,00 %	7,14 %	42,86 %	14
Lumijoki	50,00 %	0,00 %	50,00 %	2
Muhos	28,57 %	0,00 %	71,43 %	7
Oulu	17,65 %	48,74 %	33,61 %	119
Tyrnävä	0,00 %	0,00 %	100,00 %	2

Tontin hankintatavassa näkyy että Kempele, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä eivät ole vuokranneet tontteja omakotirakentajille. Iissä ja Limingassa tontin kunnalla vuokranneita on lukumäärällisesti vähän. Oulussa kunnalta tontin saaneita oli 79, näistä 58 vuokrasi ja 21 osti. Yksityisiltä ostettujen tonttien lukumäärä 40 yllätti suuruudellaan Oulun alueella.

Vastaajilta kysyttiin tontin hankintatavan lisäksi syitä omakotitontin hankintatapaan. Vastauksissa ei noussut esille mitään erityistä syytä. Kunnalta ostamisen takana oli yleisimmin halu omistaa tontti eikä haluttu sitoutua kunnan vuokralaiseksi. Yksityiseltä ostamisen takana oli taas tontin koko, mahdollisuus saada rakennuspaikka asemakaava-alueen ulkopuolelta tai vastaajan tontti / rakennuspaikka oli jo suvun omistuksessa. Syy siihen kummalta tontin osti, oli kiinni pitkälle siitä, minkälaisia tontteja milläkin alueilla oli tarjolla. Syy kunnalta vuokraamiseen oli yleisimmin se, ettei tarvinnut sitoa paljoa pääomaa rakennusvaiheessa maapohjaan.

Seuraavassa muutamia yleisempiä kommentteja syistä miksi tähän hankintatapaan oli päädytty.

Ostin kunnalta:

- Ei tonttivuokraa, vaikuttaa myös mahdolliseen jälleenmyyntiarvoon
- Koska tontin neliöhinta oli sopivan alhainen ja halusimme oman tontin
- Sijainti oli hyvä
- Sijainti, ilmansuunta, puistoon rajoittuva
- Hinta- laatusuhde, sekä saatavuus

Vuokrasin kunnalta:

- Myyntitontit ovat ylihinnoiteltuja
- Talopakettiin kuului vuokratontti, jonka vuokraoikeus siirtyi meille, kun ostimme talon
- Hinta ratkaisi
- Koska muutoin ei olisi mahdollista rakentaa omakotitaloa, jollei olisi saatu kaupungin vuokratonttia
- Ei tarvitse sijoittaa erillistä pääomaa

Ostin yksityiseltä:

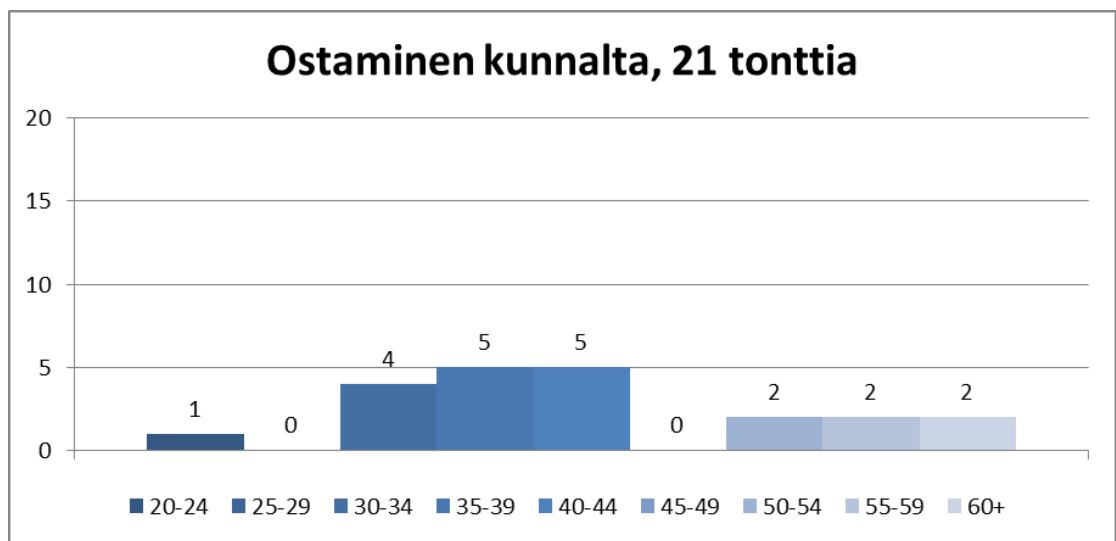
- Ei ole niin ahtaaseen kaavoitettu kuin kunnan tarjoamat nykyiset uudet alueet
- Omalle maalle. Sukupolvenvaihdos tilalla, jolloin pidätetty tontti itsellä.
- Halusimme ison tontin haja-asutusalueelta
- Sopiva paikka, ei ollut kunnan tontteja tarjolla
- Saimme ison tontin rauhalliselta paikalta.

Koska vastaajista valtaosa oli Oulusta, niin tarkastelin tarkemmin tontin hankkineita Oulun kaupungin alueella. Oulusta tontin hankkineita oli 119. Näistä tontin osti kunnalta 21, vuokrasi kunnalta 58 ja tontin osti yksityiseltä 40. Seuraavilla sivuilla olevista kuvioissa 10, 11 ja 12 näkee ikäjakauman eri tontin hankkimistavoissa.

Kun tontin hankkineiden lukumääriä miettii tarkemmin, niin herää kysymys miksi vastaajat olivat ostaneet tontin ennemmin yksityiseltä kuin kunnalta? Vastauksia tarkemmin tutkimalla käy ilmi, että yksityiseltä ostetut omakotitontit sijaitsevat alueilla, joilla ei ole Oulun kaupungin tontteja tarjolla tai ostetut rakennuspaikat sijaitsevat asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella.

Kunnalta tontin ostaneiden kommenteissa esille nousivat seuraavanlaiset seikat:

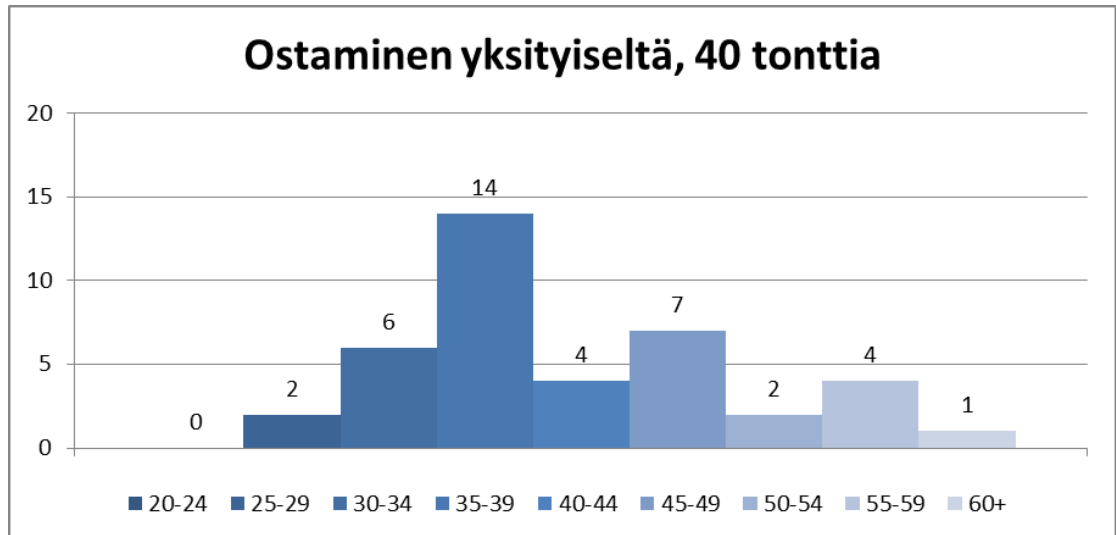
- Kunnalla oli myytävänä hyvä vaihtoehto
- Halusimme oman tontin ja tontti oli edullisin kunnalla.
- Sijainti



Kuvio 10. Oulussa omakotitontin kunnalta ostaneet

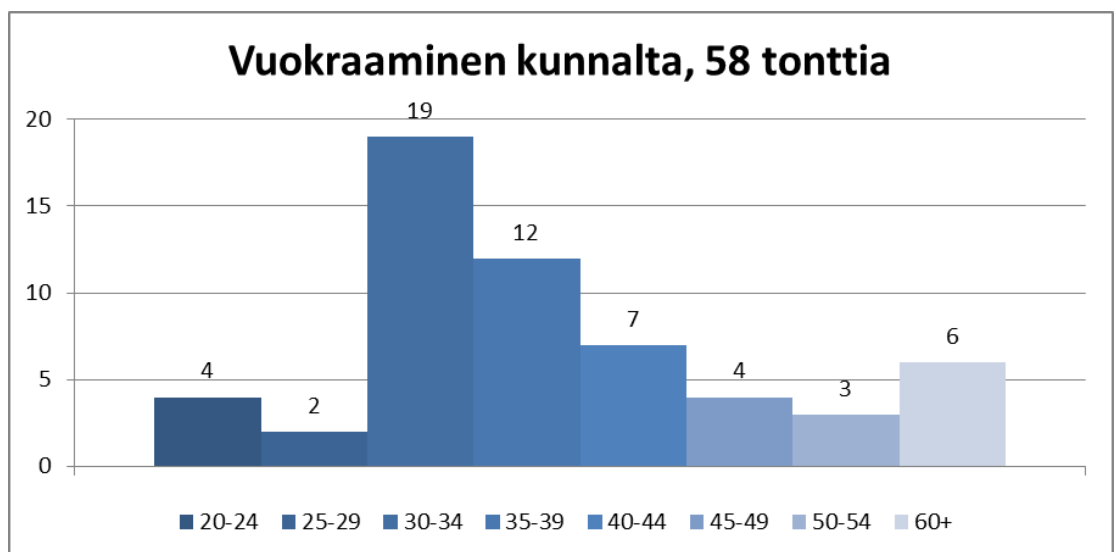
Yksityiseltä tontin ostaneiden kommentteja tutkiessani esille nousivat seuraavanlaiset seikat:

- Hinta- laatusuhde, sekä saatavuus
- Sopiva paikka, ei ollut kunnan tontteja tarjolla
- Löytyi mieluinen tontti haja-asutusalueelta, niin ei tarvitse betonihelvetissä kitua



Kuvio 11. Oulussa omakotitontin yksityiseltä ostaneet

Lukumäärältään suosituin omakotitonttien luovutusmuoto Oulun kaupungin alueella on vuokraaminen. Toki pitää huomata, että kaupunki on monopoliasemassa tonttien vuokraamisessa; omakotitontin vuokraaminen yksityisillä markkinoilla on käsitykseni mukaan sangen harvinaista. Tontin vuokraamisessa useimmin esille noussut asia vastaajien kommentteissa oli jo aikaisemminkin mainittu edullisuus: rakentajan ei tarvitse sitoa rakentamisvaiheessa pääomaa maapohjaan, vaan rahan voi käyttää rakennushankkeen kustannuksiin.



Kuvio 12. Oulussa omakotitontin kunnalta vuokranneet

Seuraavaksi kysyttiin sitä, oliko vastaajilla muita vaihtoehtoja uuden omakotitalon hankkimiselle. Vastaajista ainoastaan kolmasosa oli harkinnut muuta vaihtoehtoa uudelle omakotitalolle. Vaihtoehdoista vanhan omakotitalon hankkiminen oli ollut suosituin vaihtoehto uudelle omakotitalolle. Alla olevasta taulukosta 17 käy ilmi vastauksia uuden omakotitalon vaihtoehdoista sekä myös se, haki-
vatko vastaajat tonttia tai omakotitaloa muista kunnista.

Taulukko 17. Tietoja omakotitalon hankinnasta

Tietoja omakotitalon hankintasta		
Oliko teillä muita asuntomuodon vaihtoehtoja kuin uusi omakotitalo?	Kyllä	33,50 %
	Ei	66,50 %
Olivatko seuraavat vaihtoehtoina uudelle omakotitalolle?	Vanha omakotitalo	57,02 %
	Paritalo	19,01 %
	Rivitalo	16,53 %
	Kerrostalo	3,31 %
	Muu, mikä?	4,13 %
Etsittekö tonttia tai omakotitaloa muista seudun kunnista?	Kyllä	28,40 %
	Ei	71,60 %

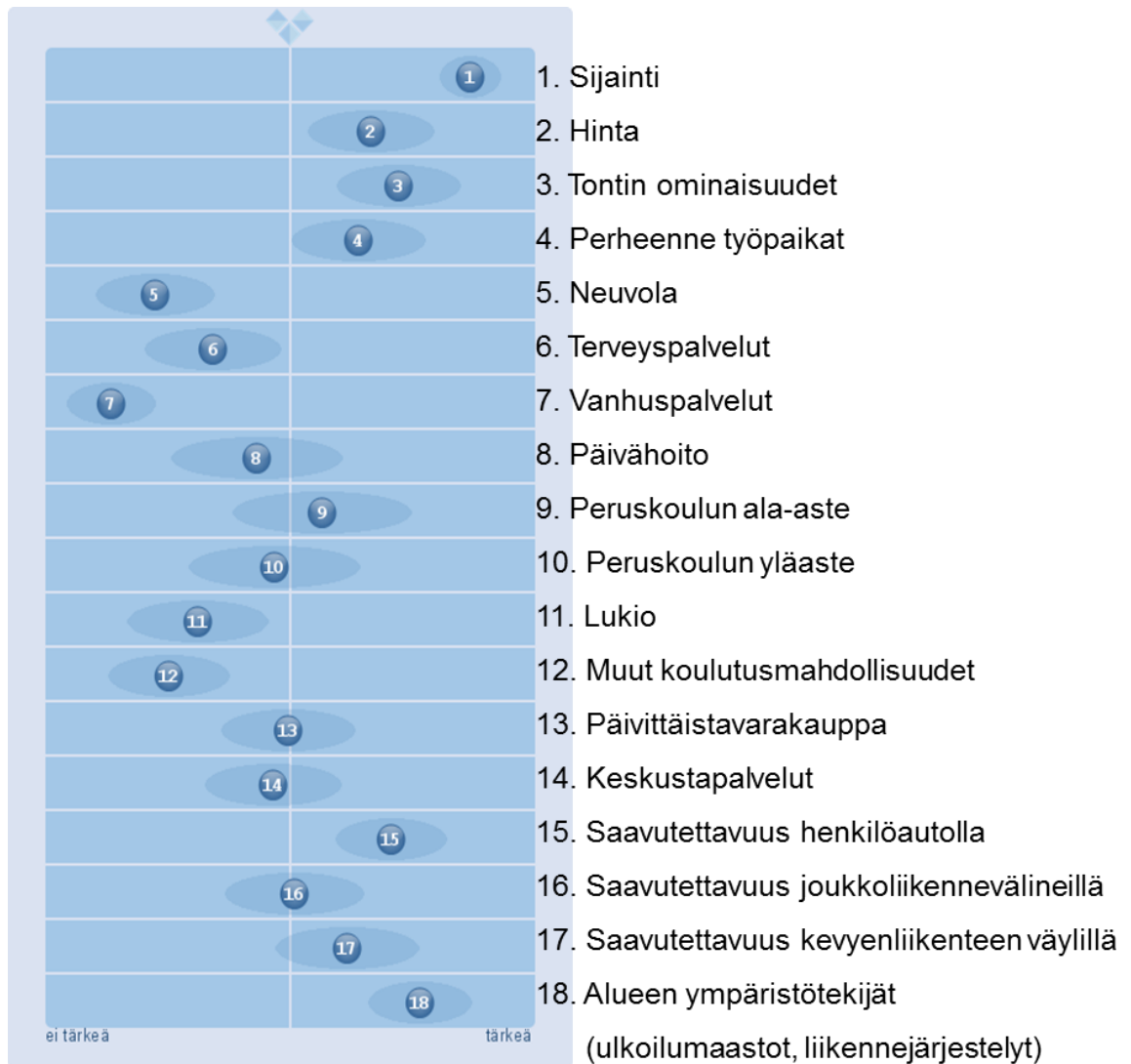
Vastaajien kommentteista kävi selvästi ilmi, että Oulun ulkopuolella asuneet olivat kuitenkin etsineet tonttia Oulusta työpaikan sijainnin vuoksi. Alla on vastaajien kommentteista koostettu taulukko 18, johon on kerätty yleisellä tasolla syitä tontin etsimiseen muista kunnista ja kuvattu se, mistä kunnasta omakotitonttia oli etsitty.

Taulukko 18. Syitä muista kunnista tontin etsimiseen

Missä asuu	Mistä kunnasta etsinyt ja miksi
Kempele	Oulusta • Työpaikka
Liminka	Kempeleestä ja Oulusta • Työpaikka • Tontin sijainti
Muhos	Oulusta ja Kempeleestä • Työpaikka
Oulu	Kempeleestä, Limingasta ja Muhokselta • Pienempi kunta • Isompia tontteja

4.5.3 Asuinpaikan valintaan vaikuttavat tekijät

Kysymysten kolmannessa osiossa kysyttiin erilaisten ominaisuuksien vaikutusta omakotitalon paikan sijaintiin. Osiossa oli 18 eri ominaisuutta arvioitavana ja valinta tapahtui portaattomalla janalla ”ei tärkeästä” ”tärkeään”. Alla olevasta kuviosta 13 näkyy, kuinka vastaukset jakaantuivat eri ominaisuuksien kesken. Kuviossa on syytä huomata, että ominaisuudet eivät ole tärkeysjärjestyksessä vaan siinä järjestyksessä, missä ominaisuudet olivat kyselyssä.



Kuvio 13. Eri ominaisuuksien vaikutus asuinpaikan sijainnin valintaan

Näitä ominaisuuksia kokonaisuutena tarkasteltaessa, vastaukset olivat odotetunlaisia. Ominaisuuksien järjestyksen tarkastelu onkin sitten mielenkiintoisempaa. Rakennushankkeen kokonaiskustannus oli yllättäen vasta viidenneksi tär-

kein ominaisuus. Sen edelle menivät alueen ympäristön tekijät, tontin ominaisuudet sekä saavutettavuus henkilöautolla (viimeksi mainitun tekijän vaikutavuus nousi yllättävän korkealle).

Tarkasteltaessa vastauksia tärkeysjärjestyksessä, eniten arvostettiin seuraavia ominaisuuksia:

1. sijaintia
2. alueen ympäristötekijöitä (ulkoilumaastot, liikennejärjestelyt)
3. tontin ominaisuuksia (asemakaava, ilmansuunnat tai rakennusmääräykset)
4. asuinpaikan saavutettavuutta henkilöautolla
5. hintaa (rakennushankkeen kokonaiskustannus)
6. perheen työpaikkojen sijaintia asuntoon nähden
7. asuinpaikan saavutettavuutta kevyenliikenteen väylillä
8. peruskoulun ala-asteen sijaintia asuntoon nähden

Neuvolaa, terveys- ja vanhuspalveluita, lukiota sekä muita koulutusmahdollisuuksia pidettiin vähemmän tärkeinä asioina. Näistä itseäni hieman yllätti se, ettei terveyspalveluiden sijaintia asuntoon nähden koettu tärkeämmäksi. Tosin silloin kun terveyspalveluita tarvitaan, ollaan valmiita siirtymään pitempikin matka niiden vuoksi, jos asuinpaikan muut ominaisuudet ovat omien vaatimuksien mukaisia.

Päivähoitoa, peruskoulun yläastetta, päivittäistavarakauppaa, keskustapalveluita sekä saavutettavuutta joukkoliikenteellä ei pidetty ”tärkeänä”, mutta ei myöskään ”ei tärkeänä”. Nämäkin vastaukset olivat sen suuntaisia, mitä olin arvioinut kyselyä laatiessani. Tosin se, ettei saavutettavuutta joukkoliikenteellä koettu tärkeämmäksi, hieman yllätti. Etukäteen arvelin, että tämä olisi tärkeämpi ominaisuus, jos ajattelee lapsiperheitä ja heidän liikkumistaan

4.5.4 Avoimet vastaukset

Kuudennessa osiossa vastaajilta kysyttiin neljä kysymystä, joihin heidän piti vastata kirjoittamalla avoin vastaus. Vaikka tällaiset kysymykset koetaan usein ikäviksi ja helposti hyppäävät tällaisten vastausten yli, niin nyt vastaajat olivat jaksaneet kirjoittaa kiitettävästi vastauksia. Vastauksia kertyi tekstinkäsittelyohjelmaan, noin 30 sivua.

Kysymykset olivat seuraavat:

45. Miksi halusitte uuden omakotitalon?

46. Miksi ette päätyneet ostamaan vanhaa omakotitaloa?

47. Pyydämme teitä vielä kuvailemaan omin sanoin, miksi päädyitte ostamaan/rakentamaan juuri kyseisen omakotitalon?

48. Muita esityksiä, toiveita tai mielipiteitä.

Voitte esittää toiveita ja mielipiteitä niistä seikoista joita kaupungin tulisi ottaa huomioon uusien asuntoalueiden suunnittelussa.

Yllä mainituista neljästä kysymyksestä kolmeen ensimmäiseen annettiin samantyyllisiä vastauksia, koska tarkoituksena oli saada vastaajat pohtimaan periaatteessa samaa kysymystä useammalta kantilta. Neljäs kysymys oli huomattavasti laaja-alaisempi ja siihen saatiin vastauksia koskien muun muassa kaavoitusta, joukkoliikennettä, rakennusvalvontaa sekä tontteja ja tontinluovutusta.

Seuraavassa on joitakin poimintoja saaduista vastauksista (palautteet on kopioitu vastauksista sellaisenaan muokkaamatta kieliasua):

45. Miksi halusitte uuden omakotitalon?

- Halu suunnitella koti omiin tarpeisiin
- Ei riskiä homekodin ostamisesta
- Ei löytynyt sopivaa taloa sopivalla tontilla

- Entinen oli liian iso, työläs iso tontti ja taloon remontteja edessä
- Entinen kävi liian pieneksi perhekoon kasvaessa
- Huoletonta asumista vuosiksi eteenpäin
- Unelman toteuttaminen omasta hirsitalosta jossa matalat asumiskustannukset
- Itse tehty, kunnolla tehty

46. Miksi ette päätyneet ostamaan vanhaa omakotitaloa?

- Nykyaikaisten rakennusmääräysten ja tietotaidon mukaisen talon
- Pelko piilevistä vioista ja yleisesti pelko yllätysremonteista
- Ei löytynyt sopivaa, väärä alue tai huono pohjaratkaisu
- Lainan saaminen oli helpompaa uudisrakennukseen kuin vanhaan omakotitaloon
- Koti on suuri investointi ja sen pitää ratkaisuiltaan olla miellyttävä
- Vanhassa omakotitalossa kalliit asumiskulut

47. Pyydämme teitä vielä kuvailemaan omin sanoin, miksi päädyitte ostamaan/rakentamaan juuri kyseisen omakotitalon?

- Löytyi hyvä tontti johon pääsimme itse suunnittelemaan mieluisan talon
- Pitkän harkinnan tuloksena ja omien unelmien toteuttamisen
- Palveluiden läheisyys, liikenneyhteydet
- Halusimme omien toiveiden mukaisen talon, maalämmön sekä aurinkosta tulevan hyödyn kuten aurinkokeräimet ja aurinkopaneelit.

- Sopiva budjettiin ja maisemaan, hinta/laatu/tarve/talous
- Saimme talosta juuri sellaisen kuin halusimme sijaintia ja pihaa myöten

48. Muita esityksiä, toiveita tai mielipiteitä.

Voitte esittää toiveita ja mielipiteitä niistä seikoista joita kaupungin tulisi ottaa huomioon uusien asuntoalueiden suunnittelussa.

Tähän kysymykseen tuli paljon palautetta. Joukossa oli hyvää rakentavaa palautetta. Nämä vastaukset olen jakanut karkeasti oman käsityksen mukaan neljään ryhmään vastaamaan Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden organisaatiota. Palautteet on kopioitu vastauksista sellaisenaan muokkaamatta kieliasua.

Maa ja mittaus – yksikölle kohdistuneet palautteet:

- Pienemmät vuokrat, suuremmat tontit, valokuituverkko automaatiolla uusille alueille ja edullisempi kaukolämpö, kiitos.
- Peruspalveluiden, kuten ruokakaupan, postin ja apteekin etäisyydet kannattaa huomioida. Myös hyvät liikenneyhteydet niin henkilöautoille kuin joukkoliikenteelle ovat hyvin tärkeitä.
- Se että kaavoituksia ei muuteta myöhemmin esim. vuokrataloiksi.
- Kouluista tulee pullonkaula kun rakennetaan liian iso alue kerralla.. Esim. metsokangas. 1 ja 2 luokat ja päiväkodit aina lähelle.
- Päivittäistavarapalvelut nopeammalla aikataululla uusille alueille, tarve on kova!

Asemakaavoitus – yksikölle kohdistuneet palautteet:

- Puistoalueiden jättäminen myös talojen väliin, edes kapea suikale. Se on tärkeää. Myös mahdollisuus omaan rauhaan ja oleskeluun.
- Sallikaa eri värien, muotojen ja tyylien näkyä - älkää pakottako kaikkia samaan muottiin kaavamääräyksillä. Yrittäkää säilyttää alueen alkuperäistä ilmettä ja puustoa mahdollisimman paljon.
- Helpottaa haja-asutusalueelle rakentamista
- Isompia tontteja tarjolle. Uusille asuinalueille leikkipuistoja ja kuntolupaikkoja.
- Metsää säästettävä, myös alueiden sisään!

Katu- ja viherpalvelut – yksikölle sekä joukkoliikenteeseen kohdistuneet palautteet:

- Autoliikenteen nopeuksiin pitäisi puuttua. Hidasteita yms.
- Teiden, valaistuksen yms. kuntoon saattaminen pikaisemmin. Nykyisellä alueella em. asiat ovat viivästyneet.
- Kaupungin tulisi suunnitella virkistys ja puistoalueiden perustaminen ja hoitaminen paremmin. Esimerkkinä puistoalueet voisi perustaa helppohoitoisella kuntalla eikä jättää pusikoitumaan ja heinittymään. Liikennevirtojen suunnittelu on myös ensisijaisen tärkeää.
- Melunsuojaus valtavyyliltä huomioitava paremmin. Vaalantieltä kantautuva rengasmelu Kivikkokankaan suuntaan on valtava ja vaatisi ehdottomasti suojauksen! Melu kantautuu erityisesti alueen reunassa olevaa avoimeksi hakattua puistosuikaletta pitkin (rajautuu mustikkakankaaseen)

Rakennusvalvonnalle kohdistuneet palautteet:

- Talot voisivat olla yksilöllisempiä, eikä niin samanlaisia kaikki
- Alueellamme on rakennettu paljon omakotitaloja jotka mielestämme rikkovat merkittävästi asemakaavaa ja rakennustapaohjetta, esim. pakollisen kaksikerroksisille tonteille on rakennettu yksikerroksisia rakennuksia ullakkovarauksella, ja vaikka on vaadittu
- Sallikaa eri värien, muotojen ja tyylien näkyä - älkää pakottako kaikkia samaan muottiin kaavamääräyksillä. Yrittäkää säilyttää alueen alkuperäistä ilmettä ja puustoa mahdollisimman paljon.

5 POHDINTA

Oulun kaupungin omakotitonttikysyntä on ollut hyvällä tasolla tämän vuosikymmenen. Tosin vuosina 2014 ja 2015 oli pieni notkahdus, mutta sekin näyttää olevan nyt voitettu ja parin hiljaisemman vuoden jälkeen tonttien kysyntä on kasvanut. Varsinkin syksyllä 2016 tilanne pääsi yllättämään siinä määrin, että jatkuvasti haettavana olleet omakotitontit loppuivat kysytyimmiltä alueilta.

Alussa esitin yhdeksi keskeisimmistä tutkimuskohdistani sen, että miten omakotitonttien kysyntä kehittyy Oulun kaupungissa vuosina 2017–2021, mitkä tekijät vaikuttavat omakotitonttien kysyntään sekä mihin suuntaan ja kuinka jyrkästi tonttikysyntä muuttuu vuosina 2017–2021 (vai pysyykö se kenties ennallaan)?

Näkemykseni mukaan omakotitonttien kysyntään lähivuosina ei ole tulossa mitään radikaalia muutosta. Perheet haluavat jatkossakin asua omakotitalossa, vaikka on huomattu, että valmistuneiden omakotitalojen koot ovat hieman pienentyneet viime vuosina. Vaikka näin on käynyt, en näkisi tarvetta lähteä pienentämään omakotitonttien kokoa tai rakennusoikeutta.

Tosin Oulussakin on ollut havaittavissa kaupungistumista ja kaikki perheet eivät välttämättä halua muuttaa asumaan keskustapalveluiden ulkopuolelle omakotitaloon, vaan suosivat esimerkiksi kerrostaloasumista keskustan tuntumassa. Huippuvuosien tontinluovutuslukumääriin tuskin lähivuosina ylletään, mutta nykyinen noin 150 omakotitontin vuosittainen luovutusmäärä säilytetään.

Ihmisten kiinnostus isompiin tontteihin ja väljempään asumiseen lisääntyy sitä mukaa, mitä kauemmas siirrymme Oulun keskustasta. Keskustan läheisissä kaupunginosissa pienille omakotitonteille löytyy ottajansa. Näille tonteille jäävä piha-alue on pienempi ja helppohoitoisempi. Siirryttäessä kauemmas keskustan vilskeestä ihmiset haluavat enemmän tilaa istutuksille sekä pihaa touhuta ja harrastaa perheen kesken.

Tässä opinnäytetyössä olen käsitellyt vain asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen kokoa ja ominaisuuksia, vaikka vastauksia kyselyyn tuli myös asemakaavan ulkopuolisilla rakennuspaikoilla asuvilta. Haja-asutusalueelle rakentamiseen liittyvät omat säännöt ja määräykset muun muassa rakennuspaikan koon

suhteen; sitä ei voi verrata asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ja esim. kaavatonttien kokoihin.

Tärkein ominaisuus omakotitontin tai omakotitalon hankinnassa tulee jatkossa olemaan kodin sijainti omiin tarpeisiin nähden. Muita merkitseviä tekijöitä tulevat edelleen olemaan alueen ympäristötekijät (esim. ulkoilumaastot, liikennejärjestelyt), tontin ominaisuudet (asemakaava, ilmansuunnat tai rakentamismääräykset), saavutettavuus henkilöautolla sekä hinta (rakennushankkeen kokonaiskustannus).

Oulun kaupungin pitää pystyä jatkossakin tarjoamaan monipuolisesti omakotitontteja kaikenlaisiin tarpeisiin. Tarjolla tulee olla pienempiä tiiviimpään kaupunkirakenteeseen soveltuvia tontteja kuin myös hieman kauempana keskustan palveluista olevia, niin pinta-alaltaan kuin rakennusoikeudeltaan suurempia omakotitontteja. Kanta-Oulun ulkopuolisista alueista Haukipudas ja Oulunsalon tuntuvat kiinnostavan ihmisiä eniten ja näille alueille pitäisi jatkossakin turvata riittävä omakotitonttitarjonta.

Luovutusmuodoista suosituimpana näkemykseni mukaan tulee edelleen säilymään vuokraaminen. Vuokraamalla tontin omakotirakentaja voi käyttää tontin pääoman rakennushankkeeseen. Tämä on myös kaupungin kannalta hyvä ratkaisu, sillä jatkuvilla tasaisilla maanvuokratuloilla kaupungin rahoitusasema ja talouden ennustettavuus paranevat.

Tämä tutkimus tuotti hyvää taustatietoa päättäjille maankäytön toteuttamisohjelman valmisteluun. Kyselyllä saatiin hyviä ja itseäni hieman yllättäneitäkin vastauksia. Yksi viimeksi mainituista oli tontin ominaisuuksista kysyttäessä rakennushankkeen kokonaiskustannus: se oli vasta viidenneksi tärkein ominaisuus. Oletin etukäteen, että asunnon sijainnin lisäksi kodin kokonaishinnalla olisi eniten merkitystä. Muuten kyselyn tulokset vahvistivat meidän, tontinluovutuksen parissa työskentelevien virkamiesten, omia näkemyksiä omakotitonttien kysynnästä ja asuinpaikan valintaan liittyvistä ominaisuuksista.

6 LÄHTEET

Kuntaliitto 2017. Maapolitiikan verkko-opas. Viitattu 19.2.2017.
http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/default.aspx

Lehtonen, P. 2007. Oulussa luottamushenkilöt kantavat vastuunsa maapolitiikassa. Maankäyttö-lehti 3/2007, s.6-9

Limingan Kunta, Talousarvio 2017 Taloussuunnitelma 2018–2019. Viitattu 26.2.2017.
http://www.liminka.fi/tiedostot/Hallinto-osasto/Asiakirjat/Talousarvio_2017_KV_20161219.pdf

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma 2014–2018. Viitattu 11.2.2017.
http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=f8121b65-9fa4-46d5-8907-d5b0579f2b27&groupId=64220

Oulun kaupungin maapoliittiset linjaukset 2014. Viitattu 11.2.2017.
http://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=ab06aad1-cf19-4bd8-842b-34effb07ac03&groupId=52058

Oulun kaupungin palveluiden järjestämisohjelma 2013. Viitattu 4.3.2017.
https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=abab496b-0aa7-4f29-b1a7-435e3cfc70e2&groupId=78504

Oulun kaupungin talousarvio 2017 ja -suunnitelma 2018–2019. Viitattu 26.2.2017.
<https://www.ouka.fi/documents/52058/320209/KJn+Talousarvioesitys+2017.pdf/96c5cb94-a09c-4c99-8730-6ec8d43b0533>

Oulun kaupungin tontin luovutuksen verkkosivut. Viitattu 25.4.2017
<https://www.ouka.fi/oulu/asuminen-ja-rakentaminen/tontit>

Oulun kaupungin verkkouutinen, 2016. Oulun kaupungin väkiluku ylitti 200 000 asukkaan rajan. Viitattu 7.2.2017.
http://www.ouka.fi/oukauutiset/-/asset_publisher/s4X4/content/oulu-kaupungin-vakiluku-ylitti-200-000-asukkaan-ajan/50266?inheritRedirect=false

Oulunseudun tilastoja, Tilastokeskus. Viitattu 24.4.2017
http://www.stat.fi/tup/seutunet/businessoulu_index.html

Rainisto, Seppo. 2004. Kunnasta brändi? Kunnallissäätiön Polemia-sarjan julkaisu nro 54. Helsinki: Kunnallissalan kehittämissäätiö.

Takalo-Eskola, Tapio. 2005. Kunnan maapolitiikan keinojen vaikuttavuus ja kehittämistarpeet. Helsinki, Ympäristöministeriö

Virtanen, Pekka V. 2000. Kunnan maapolitiikka. Tampere: Rakennustieto Oy.

LIITTEET

LIITE 1, Sopimus palveluiden järjestämisvastuun siirtämisestä Oulun kaupungille 31.12.2012 saakka

1(3)

SOPIMUS PALVELUIDEN JÄRJESTÄMISVASTUUN SIIRTÄMISESTÄ OULUN KAUPUNGILLE 31.12.2012 SAAKKA

1. Sopimuksen osapuolet

Oulun kaupunki sekä Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon ja Yli-Iin kunnat sopivat tällä sopimuksella kuntien järjestämisvastuun siirtämisestä Oulun kaupungin hoidettavaksi 31.12.2012 saakka.

2. Sopimuksen taustaa

Tämä sopimus perustuu kuntien valtuustojen 28.6.2010 hyväksymään yhdistymissopimukseen, jossa kuntajakoa muutetaan niin, että Haukiputaan, Kiimingin, Oulun, Oulunsalon ja Yli-Iin kunnat lakkaavat ja kunnat yhdistetään perustamalla 1.1.2013 uusi kunta, jonka nimi on Oulu. Valtioneuvosto on 7.10.2010 hyväksynyt sopimuksen mukaisen kuntajakomuutoksen. Yhdistymissopimuksen mukaan uuteen kuntaan siirtyminen toteutetaan vaiheittain yhdistymishallituksessa valmisteltavan suunnitelman mukaisesti. Uuden kunnan perustamiseen saakka kunnat toimivat yhdistymishallituksen linjausten ja ohjeiden sekä kuntajakolain 31 §:n mukaisesti. Sopimuksen pohjana on myös kuntalain 76 §:n mukainen kuntien yhteistoiminta.

3. Sopimuksen kohde

Palveluiden järjestämisvastuu siirretään Oulun kaupungin hoidettavaksi seuraavasti:

- Hyvinvointipalvelut 1.1.2012
- Sivistyspalvelut 1.8.2012
- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 1.1.2012.
- Muut palvelut yhdistymishallituksessa 23.2.2011 § 17 sovitun aikataulun mukaisesti (liite 1)

Järjestämisvastuun siirtäminen Oulun kaupungille tarkoittaa sitä, että

- Oulun kaupunki päättää nykyisellä organisaatiollaan palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta sopimuskuntien jäsenille,
- Oulun kaupungille siirtynyt henkilöstö ja Oulun kaupungin nykyinen henkilöstö järjestävät palvelut kaikkien kuntien jäsenille.

Oulun kaupunki tuottaa palvelut järjestämisvastuun siirtävien kuntien jäsenille 1.5.2011 olleen tasoisina sekä laadultaan että määrältään. Yhteisesti sopien palvelu- ja voidaan uudelleen järjestellä sopimuskauden aikana.

4. Päätöksenteko ja johtaminen

a. Oulun kaupungissa

Kukin järjestämisvastuun siirtävä kunta voi valita niihin toimielimiin (liite 1), joille järjestämisvastuuta siirretään, yhden edustajan ja hänelle henkilökohtaisen varaedustajan, jolla on puhe- ja läsnäolo-oikeus toimielimen kokouksessa.

Oulun kaupungin viranomaiset sekä nykyiset tai kunnista siirtyneet viranhaltijat tekevät järjestämisvastuun piiriin kuuluvien kuntien päätökset Oulun voimassa olevien johtosääntöjen toimivallan mukaan.

Oulun kaupungin toimielimet raportoivat järjestämisvastuun siirtäneitä kuntia talouden toteutumisesta kuukausittain ja toiminnan toteutumisesta Oulun kaupungin väli-tilinpäätöksen ja tilinpäätöksen yhteydessä.

b. Muissa sopimuskunnissa

2(3)

Kuntien valtuustot, hallitukset ja lautakunnat vastaavat oman talousarvionsa toteutumisesta ja seuraavat yhdistymissopimuksen toteutumista sekä antavat tarvittaessa lausuntoja valmistelusta.

Järjestämisvastuun siirtävät kunnat päättävät investoinneistaan 31.12.2012 saakka kuultuaan ennen päätöksen tekoa yhdistymishallitusta. Kunnat päättävät omien sääntöjensä mukaisesti lautakuntien esittelijöinä toimivat viranhaltijat. Esittelijöinä toimivat viranhaltijat voivat jatkaa kunnissaan osa-aikaisina viranhaltijoina 31.12.2012 saakka toimien lautakuntiensa esittelijöinä ja talousvastaavina järjestämisvastuun siirryttyä. Samaksi ajaksi he siirtyvät Oulun kaupungin palvelukseen osa-aikaisina niin, että yhteenlaskettu työaika on heidän nykyinen työaikansa. Oulun kaupunki maksaa osa-aikaisten viranhaltijoiden koko palkan ja palkkakustannukset jaetaan kuntien kesken yhdistymishallituksen 22.9.2010 § 10 päätöksen mukaisesti.

5. Henkilöstö

Järjestämisvastuun siirtävien kuntien henkilöstö siirtyy Oulun kaupungin palvelukseen yhdistymissopimuksen ja henkilöstösopimuksen mukaan.

Kuntien henkilöstö siirtyy Oulun kaupungin henkilöstöksi seuraavasti:

- Yhdyskunta ja ympäristöprosessin henkilöstö 1.1.2012
- Hyvinvointipalvelujen henkilöstö 1.1.2012
- Sivistyspalvelujen henkilöstö 1.8.2012
- Muu kuntien henkilöstö (liitteen 1) mukaisesti

6. Toimitilat

Kunnat luovuttavat palvelujen järjestämisessä tarvittavat toimitilat korvauksetta Oulun kaupungin käyttöön. Sama koskee palvelujen järjestämisessä tarvittavia koneita ja laitteita.

Kunnat vastaavat toimitiloille ja irtaimistolle aiheutuneista vahingoista, jotka ovat aiheutuneet muusta kuin normaalista kulumisesta. Kunnat vastaavat ulkopuolisen toimitiloille ja irtaimistolle aiheutuneista vahingoista, mikäli Oulun kaupunki on noudattanut kohtuudella odotettavaa huolellisuutta omaisuuden suojaamiseksi.

7. Toiminnan rahoittaminen ja laskutus

Oulun kaupunki laskuttaa järjestämisvastuun siirtäviltä kunnilta kustannukset, jotka sille aiheutuvat asianomaisen kunnan jäsenille tuotetuista palveluista. Kustannuksista vähennetään palvelu- ja muut maksut, jotka Oulun kaupunki perii asianomaisen kunnan palvelujen käyttäjiltä. Oulun kaupungin perimään korvaukseen lisätään arvonnäköverolain edellyttämässä tilanteissa kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonnäkövero. Kunnalle lähetetään kuukausittain ennakkolasku palvelukonaisuuksittain. Ennakkolaskutuksen maksupostista sovitaan palveluittain syksyllä käytävien sopimusneuvotteluiden yhteydessä. Lähtökohtaisesti suositetaan sopimushinnan jakamista tasaisesti 12 kuukaudelle. Ennakkolaskutus tasataan toteuman mukaiseksi huhtikuun ja heinäkuun lopun toteumien mukaan sekä tilinpäätöksen yhteydessä.

8. Tilastot ja rekisterit

Oulun kaupunki tuottaa kuntien tarvitsemat tilastotiedot.

Oulun kaupunki toimii henkilötietolain 3 §:n 4) kohdan tarkoittamana rekisterinpitäjänä. Kunnat antavat oikeuden käyttää väestötietoja 1.11.2011 alkaen.

9. Erimielisyydet

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan sopimusosapuolten keskinäisin neuvotteluin.

Allekirjoitukset

Sopimus on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 22.8.2011 § 81, Haukiputaan kunnanvaltuustossa 30.5.2011 § 38, Kiimingin kunnanvaltuustossa 30.5.2011 § 13, Yli-Iin kunnanvaltuustossa 20.6.2011 § 32 ja Oulunsalon kunnanvaltuustossa 30.5.2011 § 31.

Sopimus on allekirjoitettu viitenä (5) samasanaisena kappaleena

Oulussa 6. maaliskuuta 2012

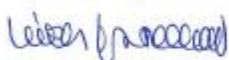


Matti Pennanen
kaupunginjohtaja
Oulu



Jarmo Ronkainen
kunnanjohtaja
Haukipudas

Jukka Weisell
kunnanjohtaja
Kiiminki



Sirkka Ylittervo
vs. kunnanjohtaja
Oulunsalo



Pekka Tolonen
vs. kunnanjohtaja
Yli-Ii

LIITE 2, Saatekirje otosryhmälle

KYSELY OULUN SEUDULLA OMAKOTITALOSSA ASUVILLE

Arvoisa vastaanottaja

Oulun kaupunki selvittää tällä kyselyllä Oulun ja lähikuntien uuteen omakotitaloon muuttaneiden valintaperusteita liittyen paikan suhteen. Kyselyn otosryhmä on vuosina 2014–2015 uuteen omakotitaloon muuttaneet taloudet Iin, Kempeleen, Limingan, Lumijoen, Muhoksen, Oulun ja Tyrnävän kuntien alueilla. Saadun tiedon avulla arvioidaan omakotiasumiseen liittyviä tarpeita paikan suhteen. Tuloksia hyödynnetään Oulun kaupungin uusien asuntoalueiden suunnittelussa.

Vastauksellanne voitte vaikuttaa tulevien asuinalueiden kehittämiseen!

Kysely on lähetetty satunnaisesti valituille Oulun seudun kuntien asukkaille. Vastauksia käsitellään luottamuksellisesti ja nimettöminä. Ne raportoidaan tilastollisesti yhteenvetotietoina, eikä tietoja voi yhdistää missään vaiheessa yksittäiseen vastaajaan.

Voitte vastata kyselyyn sähköisesti osoitteessa:

<https://ouka.fi/omakotikysely>

Pyydämme Teitä vastaamaan viimeistään 25.9.2016.

Lisätietoja kyselystä antaa Kari Viik, p. 040 575 8082, kari.viik@ouka.fi

Kaikkien vastanneiden kesken arvotaan viisi kappaletta 50 euron arvoista Walti-matkakorttia. Mikäli haluatte osallistua arvontaan, ilmoittakaa nimenne ja yhteystietonne lomakkeen lopussa. Yhteystietoja ja lomakkeen vastauksia ei yhdistetä missään vaiheessa toisiinsa.

Kiitos osallistumisestasi!

Työryhmä:

Kaija Puhakka, kaupungingeodeetti, Oulun kaupunki

Kari Räisänen, erityisasiantuntija, Oulun kaupunki

Jukka Kokkinen, asuntotoimenpäälikkö, Oulun kaupunki

Veikko Lehtinen, tontti-insinööri, Oulun kaupunki

Kari Viik, maanmittausinsinööri, Oulun Kaupunki

Osoitelähde: Väestötietojärjestelmä

Väestörekisterikeskus

PL 123

00531 HELSINKI

LIITE 3, Kysymykset kyselyyn

1. osio, Taustatiedot

1. Sukupuoli?

• Vaihtoehdot:

1. Mies

2. Nainen

2. Ikä?

• Vaihtoehdot:

1. 20–24

2. 25–29

3. 30–34

4. 35–39

5. 40–44

6. 45–49

7. 50–54

8. 55–59

9. 60+

3. Mikä on kotikuntanne?

- Missä kunnassa asutte tällä hetkellä.

- Vaihtoehdot:

1. Ii

2. Kempele

3. Liminka

4. Lumijoki

5. Muhos

6. Oulu

7. Tyrnävä

4. Millä postinumeroalueella asutte?

- Kirjoita vastauskenttään postinumeronne.

5. Mistä muutitte nykyiseen asuinpaikkaanne?

- Kirjoittakaa vastauskenttään miltä postinumeroalueelta muutitte nykyiseen asuinpaikkaanne.

6. Mikä oli uuden asuntonne hinta?

- Kirjoittakaa vastauskenttään kotinne hinta euroissa.

7. Teidän työpaikkanne sijainti?

- Jos käytte työssä tai opiskelette, missä kunnassa ja millä alueella (esim. "Oulun Tuirassa ") nykyinen työ- tai opiskelupaikkanne sijaitsee?

8. Puolisonne työpaikan sijainti?

- Jos olette avo- tai avioliitossa, missä kunnassa ja millä alueella puolisonne nykyinen työ- tai opiskelupaikka sijaitsee?

9. Mikä on teidän ammattiryhmä?

- Vaihtoehdot:
 1. yksityisyrittäjä / ammatinharjoittaja
 2. alempi toimihenkilö
 3. ylempi toimihenkilö
 4. työntekijä
 5. opiskelija
 6. jokin muu, mikä?

10. Mikä on puolisonne ammattiryhmä?

- Jos olette avo- tai avioliitossa, mikä on puolisonne ammattiryhmä?
- Vaihtoehdot:
 1. yksityisyrittäjä / ammatinharjoittaja
 2. alempi toimihenkilö
 3. ylempi toimihenkilö
 4. työntekijä
 5. opiskelija
 6. jokin muu, mikä?

11. Taloudessanne vakituisesti asuvien täysi-ikäisten henkilöiden syntymävuodet?

- Erotelkaa syntymävuodet pilkulla.

12. Taloudessanne vakituisesti asuvien alle 18-vuotiaiden henkilöiden syntymävuodet?

- Erotelkaa syntymävuodet pilkulla.
- Vaihtoehdot:
 1. Lapsien syntymävuodet.
 2. Taloudessa ei asu alle 18-vuotiaita henkilöitä.

2. osio, Asuminen

13. Mikä oli asumismuotonne, josta muutitte nykyiseen omakotitaloon?

- Valitkaa edeltävä asumismuotonne alla olevista vaihtoehdoista.
- Vaihtoehdot:
 1. Omakotitalo
 2. Paritalo
 3. Rivitalo
 4. Kerrostalo
 5. Muu, mikä?

14. Ostitteko valmiin omakotitalon vai rakennutitteko itse?

- Jos ostitte talopakedin, niin vastatkaa seuraavassa kysymyksessä talopakettinne valmiusastetta koskevaan kysymykseen.
- Vaihtoehdot:
 1. Ostin valmiin talon
 2. Ostin talopakedin
 3. Rakensin itse pääosin tai kokonaan

15. Tontin hankintatapa. Miksi kyseinen tontti?

- Jos hankitte myös itse tontin, niin millä perusteella valitsitte kyseisen tontin.
- Vaihtoehdot:
 1. Vuokrasitte kunnalta, miksi?
 2. Ostitte kunnalta, miksi?
 3. Ostitte yksityiseltä, miksi?

16. Oliko teillä muita asuntomuodon vaihtoehtoja kuin uusi omakotitalo?

- Jos vastaatte tähän kysymykseen kyllä, asuntomuodon vaihtoehdot ovat seuraavassa kysymyksessä.
- Vaihtoehdot:
 1. Kyllä
 2. Ei

17. Olivatko seuraavat vaihtoehtoina uudelle omakotitalolle?

- Mitkä olivat vaihtoehtoina teidän omakotiasumiselle (voitte valita kolme vaihtoehtoa)?
- Vaihtoehdot:
 1. Vanha omakotitalo
 2. Paritalo
 3. Rivitalo
 4. Kerrostalo
 5. Emme ajatelleet muuta vaihtoehtoa kuin uutta omakotitaloa.
 6. Muu, mikä?

18. Etsittekö tonttia tai omakotitaloa muista seudun kunnasta? Miksi?

- Vaihtoehdot:
 1. Kyllä, mistä ja miksi?
 2. Ei, miksi?

3. osio, Miten paljon seuraavat asiat vaikuttivat nykyisen kotinne sijaintiin.

19. Sijainti.

- Kuinka paljon omakotitalon sijainti vaikutti sen valintaan?

20. Hinta.

- Kuinka paljon omakotitalon hinta tai rakennuskustannukset vaikuttivat paikan valintaan?

21. Tontin ominaisuudet.

- Kuinka paljon asemakaava, ilmansuunnat tai rakennusmääräykset vaikuttivat omakotitalon paikan valintaan?

22. Perheenne työpaikat.

- Kuinka paljon perheenne työpaikkojen sijainnit kotiinne nähden vaikuttivat paikan valintaan?

23. Neuvola.

- Kuinka paljon neuvolan sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

24. Terveyspalvelut.

- Kuinka paljon terveyspalveluiden sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

25. Vanhuspalvelut.

- Kuinka paljon vanhuspalveluiden sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

26. Päivähoito.

- Kuinka paljon päivähoidon sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

27. Peruskoulun ala-aste.

- Kuinka paljon ala-asteen sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

28. Peruskoulun yläaste.

- Kuinka paljon yläasteen sijainti kotiinne nähden vaikutti paikan valintaan?

29. Lukio.

- Kuinka paljon lukion sijainti kotiin nähden vaikutti paikan valintaan?

30. Muut koulutusmahdollisuudet.

- Kuinka paljon muiden koulutusmahdollisuuksien sijainnit kotiin nähden vaikuttivat paikan valintaan?

31. Päivittäistavarakauppa.

- Kuinka paljon päivittäistavarakaupan sijainti kotiin nähden vaikutti paikan valintaan?

32. Keskustapalvelut.

- Kuinka paljon keskustapalveluiden sijainti kotiin nähden vaikutti paikan valintaan?

33. Saavutettavuus henkilöautolla.

- Kuinka paljon kotinne saavutettavuus henkilöautolla vaikutti paikan valintaan?

34. Saavutettavuus joukkoliikennevälineillä.

- Kuinka paljon kotinne saavutettavuus joukkoliikenteellä vaikutti paikan valintaan?

35. Saavutettavuus kevyenliikenteen väylillä.

- Kuinka paljon kotinne saavutettavuus kevyenliikenteen väylien kautta vaikutti paikan valintaan?

36. Alueen ympäristötekijät (ulkoilumaastot, liikennejärjestelyt).

- Kuinka paljon alueen ympäristötekijät vaikuttivat kotinne paikan valintaan?

4. osio, Valmiiksi rakennetun omakotitalon ostaminen

- 37. Löysitte mieleisenne omakotitalon.
- 38. Ostamanne talo sijaitsi mieleisellänne alueella.
- 39. Haluamallanne alueella ei ollut tarjolla rakentamattomia tontteja.
- 40. Rakentamattomien tonttien vähäinen tarjonta. Teitä kiinnostavalla alueella ei ollut jäljellä teitä kiinnostavia rakentamattomia omakotitontteja.
- 41. Teille sopivien rakentamattomien tonttien hinnat olivat liian korkeita.

5. osio, Rakentamattoman tontin hankkiminen

- 42. Talopaketin valmiusaste?
 - Minkä valmiusasteen talopaketin ostitte? (Jos ette ole hankkineet talopakettia, niin vastatkaa 'en osaa sanoa')
 - Vaihtoehdot:
 - 1. Runkovalmis
 - 2. Vesikattovalmis
 - 3. Muuttovalmis
 - 4. Talovalmis
 - 5. Emme hankkineet talopakettia
- 43. Halusimme rakentaa/rakennuttaa omakotitalomme.
 - Emme löytäneet sopivaa omakotitaloa vapailta markkinoilta.

6. osio, Vapaat vastaukset

44. Miksi halusitte uuden omakotitalon?
45. Miksi ette päätyneet ostamaan vanhaa omakotitaloa?
46. Pyydämme teitä vielä kuvailemaan omin sanoin, miksi päädyitte ostamaan/rakentamaan juuri kyseisen omakotitalon?
47. Muita esityksiä, toiveita tai mielipiteitä. Voitte esittää toiveita ja mielipiteitä niistä seikoista joita kaupungin tulisi ottaa huomioon uusien asuntoalueiden suunnittelussa.

7. osio, Yhteystiedot

48. Yhteystiedot. Kaikkien vastanneiden kesken arvotaan viisi kappaletta 50 euron arvoista Waltti-matkakorttia. Mikäli haluatte osallistua arvontaan, niin jättäkää yhteystietonne. Yhteystietoja ja lomakkeen vastauksia ei yhdistetä missään vaiheessa toisiinsa.

- Kentät:

1. Nimi
2. Puhelinnumero
3. Sähköpostiosoite